Ratko S. Vujnović

DINAMIKA IZGRADNJE GRADA

Jedna etapa u izgradnji i rekonstrukciji Beograda

Beograd, 1997.

Autor
Ratko S. Vujnović, dipl. inž. građ.

DINAMIKA IZGRADNJE GRADA
– Jedna etapa izgradnje i rekonstrukcije Beograda –

Recenzenti:
Bratislav Stojanović, dipl. inž. arh.
Mr Vesna Zlatanović–Tomašević, dipl. inž. arh.

Glavni i odgovorni urednik:
Prof. Aleksandar Flašar, dipl. inž. građ.

Izdavač:
Časopis "Izgradnja", Savez građevinskih inženjera i tehničara Srbije
i Savez arhitekata Srbije
11000 Beograd, Kneza Miloša br. 7a, tel./fax (011) 3243-563

Tehničko uređenje:
Danko Šoškić

Štamparija:
БЕОПРИНТ , тел. 53-21-589

Tiraž: 500 primeraka

CIP – Каталогизација у публикацији
Народна библиотека Србије, Београд

711.432(497.11)"1950/1980"

VUJNOVIĆ, Ratko S.
Dinamika izgradnje grada : jedna etapa u izgradnji i rekonstrukciji Beograda / Ratko S. Vujnović. – Beograd : Časopis Izgradnja : Savez građevinskih inženjera i tehničara Srbije : Savez arhitekata Srbije, 1997 (Đurinci : Grafika). – 368 str. : ilustr. ; 24 cm

Tiraž 500. – Napomene uz tekst. –
Bibliografija: str. 356–363.

711.7(497.11) 725(497.11)"1950/1980"

a) Komunalna privreda – Beograd – 1950–1980
b) Stambena izgradnja – Beograd – 1950–1980
c) Tehnička infrastruktura – Beograd –
1950–1980 d) Beograd – Izgradnja –
1950–1980

ID=57442060

PREDGOVOR

Grad je dinamična urbana tvorevina u kojoj su ugrađene istorijske, kulturne, ekonomske i estetske vrednsoti prošlosti, pa tako čine značajne delove istorijskog kontinuiteta koji će omogućiti opstanak i razvoj grada prošlosti u gradu budućnosti. Sačuvati vrednosti prošlosti i stvoriti odgovarajuće vrednosti budućnosti je najsloženiji zadatak svake generacije graditelja. Da bi se obezbedio slobodan društveni razvoj, grad u izgradnji treba da poštuje pravila koja nameće prirodno okruženje i pravila zasnovana na potrebama čoveka i oblicima njegove organizacije društvenog života. Savremeni veliki grad se permanentno menja i razvija, pa se tako stvaraju teorije o izgradnji i dokazuju nove postavke. Na pitanje šta je to grad i kakva je njegova suština nije jednostavno odgovoriti, ali to i nije tema ovog rada, iako naslov "Dinamika izgradnje grada" može imati i takvu asocijaciju.

Predmet obrade je jedna etapa izgradnje i rekonstrukcije Beograda u posleratnom periodu druge Jugoslavije, potpunije obrađen u periodu '60–tih, '70–tih i do polovine '80–tih godina, periodu koji je istovremeno i najintenzivniji u njegovom dosadašnjem gradograditeljskom razdoblju.

U jednom recenzentskom radu ispravno je rečeno da se u knjizi opisuje urbanistički razvoj Beograda sedamdesetih i osamdesetih godina, a u vezi sa porastom broja stanovnika i razvojem privrede Grada, povećanjem teritorije i promenom njene strukture. U knjizi se zatim govori o društveno–političkim ciljevima u ostvarivanju materijalnih uslova za to, o razvoju sistema planiranja i organizovanja stručnih privredno–ekonomskih i tehničkih službi. Posebno se ističe uloga komunalnih organa u izgradnji gradske infrastrukture, a naročito su iscrpno analizirane i prikazane stambena izgradnja i izgradnja pojednih značajnih gradskih objekata i sistema iz tog perioda.

Prikazano je stanje, teškoće i problemi izgradnje i rekonstrukcije Beograda jednog vremena u kome su ulagani veliki napori društva – radnih ljudi i građana Beograda da se zadovolje njihove stambeno–komunalne potrebe. Podaci, dokumentacija, tehničko–tehnološki problemi o izgradnji pojedinih gradskih sistema, pa zatim projektantski i izvođački problemi u građenju pojedinih objekata, mogu možda biti poučni. Prikaz stanja i problema u izgradnji grada kao celine ili pojedinih segmenata dat je više kao pojava ili događaj o kome se uvek može suditi koliko je bio opravdan i koliko je i danas celishodan sa stanovišta zadovoljenja gradskih potrba. Zato monografski prikaz stanja opisane i prikazane jedne etape izgradnje i rekonstrukcije Grada može da bude podsticaj za adekvatnije pristupe u budućnosti. U nekim poglavljima autor je pokušao da uopštava ostvarene gradograditeljske zadatke, da bi to možda bio podsticaj za razmišljanje ili pouka za mlade gradograditelje (inženjere, arhitekte, urbansite, ekonomiste, pravnike, delom sociologe i druge). Koliko će to biti korisno to čitaoci treba da ocene. U ocenama recenzenata između ostalog se kaže:

"Uveren sam da je ova knjiga višestruko značajna za noviju istoriju Beograda, posebno za njegov urbani razvoj u prošlih pola veka. Ona je dokumentarna građa i osvrt – odraz upućenosti savremenika – aktivnog učesnika, u rešavanju i u realizaciji izgradnje i rekonstrukcije Beograda. Ona je vredna i kao svedočenje autora sprovodioca i realizatora graditeljskih ostvarenja". (Bratislav Stojanović, dipl.inž.arh.) ili "Knjiga Dinamika

izgradnje grada je delo od izuzetnog značaja za sve koji proučavaju izgradnju Beograda i korisna za buduće generacije kojima je, na ovaj način, omogućeno da prate razvoj grada, proces izgradnje, dileme prisutne kod izgradnje pojedinih objekata, kao i procese odlučivanja o izgradnji grada (Mr Vesna Zlatanović-Tomašević, dipl.inž. arh.).

Ovaj rad ocenio je Građevinski fakultet u Beogradu (dekan prof.dr Branislav Ćorić) i preporučio ga za štampanje. Pored koristi koju će knjiga imati kao dokument, Fakultet je ukazao i na potrebu da se mlađi građevinski inženjeri konkretnije upoznaju sa problematikom izgradnje grada kakav je Boegrad, kao i da bliže upoznaju organizaciju građenja većih prostornih celina. Posebno su knjigu pozitivno ocenili i preporučili prof. dr Živojin Praščević, – šef Katedre za menadžment i tehnologiju građenja, zatim prof. Aleksandar Flašar, prof.dr Milorad Ivković, prof.dr Mirko Aćić i prof. dr Života Perišić.

Knjiga "Dinamika izgradnje grada – jedna etapa izgradnje i rekonstrukcije Beograda" treba da ispuni prazninu u dokumentaciji o njegovom razvoju, ali i da podstakne aktere koji su doprineli dosadašnjoj izgradnji da svestranije salgedaju pređeni put. Sve to sa ciljem da se unapredi budući privredno–ekonomski i urbani razvoj Beograda kao važnog metropolitenskog centra ne samo Srbije i Jugoslavije, nego i šireg okruženja. Predispozicija za budući razvoj Beograda su velike, jer se nalazi na važnoj dunavskoj magistrali – osnovini razvoja i raskrsnici dunavske i moravsko–vardarske osovine razvoja. U tom smislu Beograd je u proteklim decenijama rešavao unutargradske probleme velikog grada, ali rešavanje problema okruženja Beograda kao metropolitenskog grada je veliki zadatak budućnosti. Magistralna saobraćajna infrastruktura uz ulaganje dosadašnjih napora, je dobim delom savladana, ali unutrašnje–gradsku infrastrukturu u starom delu grada i njegovom centru tek treba savladati. Gradove i veća naselja u okruženju Beograda takođe tek treba smišljenije infrastrukturno povezati da bi se racionalno usmerili privredni i migracioni tokovi prema Beogradu, kao metropolitenskom centru. Posebno su značajni zadaci na rekonstrukciji postojećeg gradskog tkiva i na poboljšanju ekoloških uslova u nekim delovima grada.

Proizvodni proces i planiranje prostora, kao i urbanistička razrada i projektovanje u savremenom dobu postaju matematičke discipline, pa tretiranje prostornih oblika i u kvalitativnom i u kvantitativnom smislu može biti realnije. Planiranje i projektovanje zato postaje lakše (optimalnije), pa se može očekivati da grad Beograd tako obezbedi svoj budući skladni razvoj. Najpogubnija varijanta je stihijni razvoj grada koji se niti može opravdati niti se sme dozvoliti.

Ovu knjigu pomoglo je Ministarstvo za nauku i tehnologiju Srbije, a podršku u realizaciji dao je Građevinski fakultet Univerziteta u Beogradu i Časopis "Izgradnja" na čemu im autor zahvaljuje.

Autor veruje da će knjiga biti od koristi stručnjacima graditeljima koji se bave planiranjem i izgradnjom gradova, gradskih infrastrukturnih sistema i izgradnjom većih urbanih prostornih celina.

Veoma bih bio srećan ako bi makar neka iskustva i zapažanja iz ove knjige bila podsticaj i pomoć našim budućim gradograditeljima.

Beograd, oktobar 1997. g. Autor

UVOD

Pozdravljajući se sa prijateljima, koji stanuju u jednoj od višespratnica Novog Beograda, kazao sam da ću peške, umesto gradskim prevozom, do Vračara. Dan je bio februarski tmuran i prohladan, ali je uprkos tome bilo prijatno pešačiti širokom pešačkom stazom od hotela "Jugoslavija" prema Ušću, obalom rukavca Dunava koji uokviruje Ratno ostrvo. Osećanje da se čovek kreće centralnim delom velikog grada gde sa jedne strane vidi monumentalna zdanja i gradske magistrale, a sa druge netaknutu prirodu, vodu, vrbake i u daljini nepregledno ušće Save u Dunav, zaista je impresivno. Na ovoj stazi, skoro od samog početka, od hotela, čoveku pleni pažnju panoramska slika Savskog anfiteatra starog dela grada od Kliničkog centra, Svetosavskog hrama na Vračarskom platou, Beograđanke, Patrijaršije i Saborne crkve, Vojnog muzeja i Pobednika na Kalimegdanu. Ovu siluetu mestimično zaklanja nemarno nasuto zemljište u parkovskim površinama, kao što je i vizuru prema reci neko namerno zaklonio.

Prvi utisak na ovoj stazi koji mi pleni pažnju i vraća sećanje na 60-te godine u Beogradu jeste pramac broda "Parka prijateljstva" koji je iako samo naznačen betonskim uzdignutim zidom, jasna oznaka nekog kretanja, kao da se približava i kreće zajedno sa pešakom. Setio sam se konkursa za idejno rešenje "Parka prijateljstva" koji sam u ime grada Beograda pripremao i realizovao. Izgradnja Muzeja savremene umetnosti je novo podsećaje, zatim restorana na Ušću i Savskog keja, dva reni bunara, a onda Brankovog mosta. Bilo je to vreme 70-tih godina kada sam se nalazio u centru graditeljskih poduhvata Beograda. To su Terazijski tunel, pešački prolazi i terminal na Zelenom vencu. Zgrada u Sremskoj 4 za vreme izgradnje Terazijskog tunela i Poljobanke (sada Agrobanke) bila je iseljena i predviđena za rušenje radi izgradnje šireg kompleksa premošćavanja tunela i veze sa blokom u Prizrenskoj ulici. Ali, sve je ostalo samo kao ideja. Uz zgradu Sremska 4 nakalemljen je novi "staklenik". Čudno zdanje. Plato iznad Terazijskog tunela iskorišćen za prodajne tezge, a Sremska ulica još sužena privremeno sagrađenim kafićima.

Izlazeći na Terazije skraćujem put preko Pionirskog parka i razmišljam o izgradnji Beograda 60-tih i 70-tih godina. Koliko se o tome zna? Mlađe generacije vrlo malo. O urbanističkim planovima zna se nešto više ali o procesu izgradnje, organizaciji, izradi projekata, samom građenju, skoro ništa. Razmišljam i sebi postavljam pitanje: mogu li bar da kažem šta se zbivalo na tom planu, da zapišem makar neke aktere? Ali, kako? Znam da u sopstvenoj biblioteci imam samo deo građe. Planove, programe, zapise, ali manje organizacijske postupke po gradilištima, u preduzećima i kod komunalaca. Ali, ako - možda će to biti nekom podsticaj za sistematizaciju pređenog puta u izgradnji Beograda.

POGLAVLJE I

KOMUNALNE ORGANIZACIJE I KOMUNALNO-STAMBENA PRIVREDA KRAJEM 60-TIH U BEOGRADU

Beograd je neposredno posle oslobođenja 1944 godine, imao 280.000 stanovnika na urbanom gradskom prostoru, a već 1960. godine broj stanovnika je udvostručen tj. u urbanoj zoni živelo je 568.000 stanovnika. Predratni Beograd uvećavao se, na primer, po stopi od 1,72 a u posleratnom periodu do 1960 godine stopa je 3,3 tj. uvećavao se skoro dvostruko brže. Bila je to posledica, socio-ekonomskih promena u društvu, a najviše kretanja seoskog stanovništva ka gradovima. Privlačnost Beograda kao administrativnog, kulturnog centra zemlje izražena je pre svega privrednom aktivnošću, jer je u Beogradu živelo (60-tih godina) 4,2% stanovništva zemlje, a proizvodnja i usluge privrede činile su oko 8%. Društveni proizvod je rastao po stopi od 17% u periodu 1957-1960. Godine.

TERITORIJALNA REJONIZACIJA I ADMINISTRATIVNA PODELA GRADA

Odmah po oslobođenju Beograda (20. oktobra 1944. godine) Odlukom Glavnog narodnooslobodilačkog odbora Srbije od 24. oktobra 1944. godine, imenovan je Narodnooslobodilački odbor grada Beograda. Imenovan je predsednik, dva potpredsednika, sekretar i 16 članova Izvršnog narodnooslobodilačkog odbora. Taj privremeni organ funkcionisao je do prvih izbora održanih 27. aprila 1947. godine. Da bi mobilisao snage za što brže konačno oslobođenje zemlje i normalizovao život u gradu, Izvršni narodnooslobodilački odbor (INOO) već 23. novembra 1944. godine deli područje grada na 14 rejona i u njima obrazuje rejonske narodnooslobodilačke odbore, ali već u maju 1945. godine, Zakonom o podeli grada na rejone svodi podelu teritorije grada na 7 rejona. Izmene teritorije u okviru ovih rejona (teritorija Zemuna pripojena je Beogradu, a marta 1946. godine naselje Novi Beograd izdvojeno je iz teritorije Zemuna i pripojeno III rejonu) vršene su shodno nekim praktičnim razlozima u upravljanju, pa je obrazovan i osmi rejon (naselje Krnjača) na levoj obali Dunava. Rejoni su bile zajednice od 37000 do 59000 stanovnika, osim Krnjače gde je bilo oko 2000 stanovnika.

U 1949. godini naselja Žarkovo, Železnik i Kneževac, postaju deveti rejon (s tim što je kasnije Žarkovo pripojeno sedmom rejonu), a 1950. godine područje Novog Beograda postaje deseti rejon. Ovakva teritorijalna podela zadržana je sve do maja 1952. godine kada su obrazovane opštine.

Ulogu NOO Beograda i NOO rejona iz ovog perioda karakterišu mnoge operativne, izvršne i kontrolne funkcije gotovo u svim oblastima života. Mnoge od ovih funkcija definisane su Ustavom FNRJ iz 1946. i opštim i posebnim zakonima iz 1946. i 1947. godine. Raspodela poslova između INOO-grada izvršena je Statutom Narodnog odbora grada. Izvršni narodni odbor grada imao je administraciju organizovanu u odeljenja: za finansije, za komunalne poslove, za prosvetu, za trgovinu i snabdevanje, za industriju i zanatstvo, za narodno zdravlje, za socijalno staranje, za radne odnose i odeljenje za unutrašnje poslove.

Opštim zakonom o narodnim odborima iz 1952. godine menja se unekoliko sadržina i način rada. Narodni odbor grada kao opšte političko telo imao je dva veća: gradsko veće i veće proizvođača. Zakonom je izvršena i teritorijalna podela Beograda na 5 opština. To su bile opštine na užem (16 gradskih opština) i opštine na širem području grada (9) gde je pripadala i opština Zemun, iako je bila gradska

opština u sastavu grada.

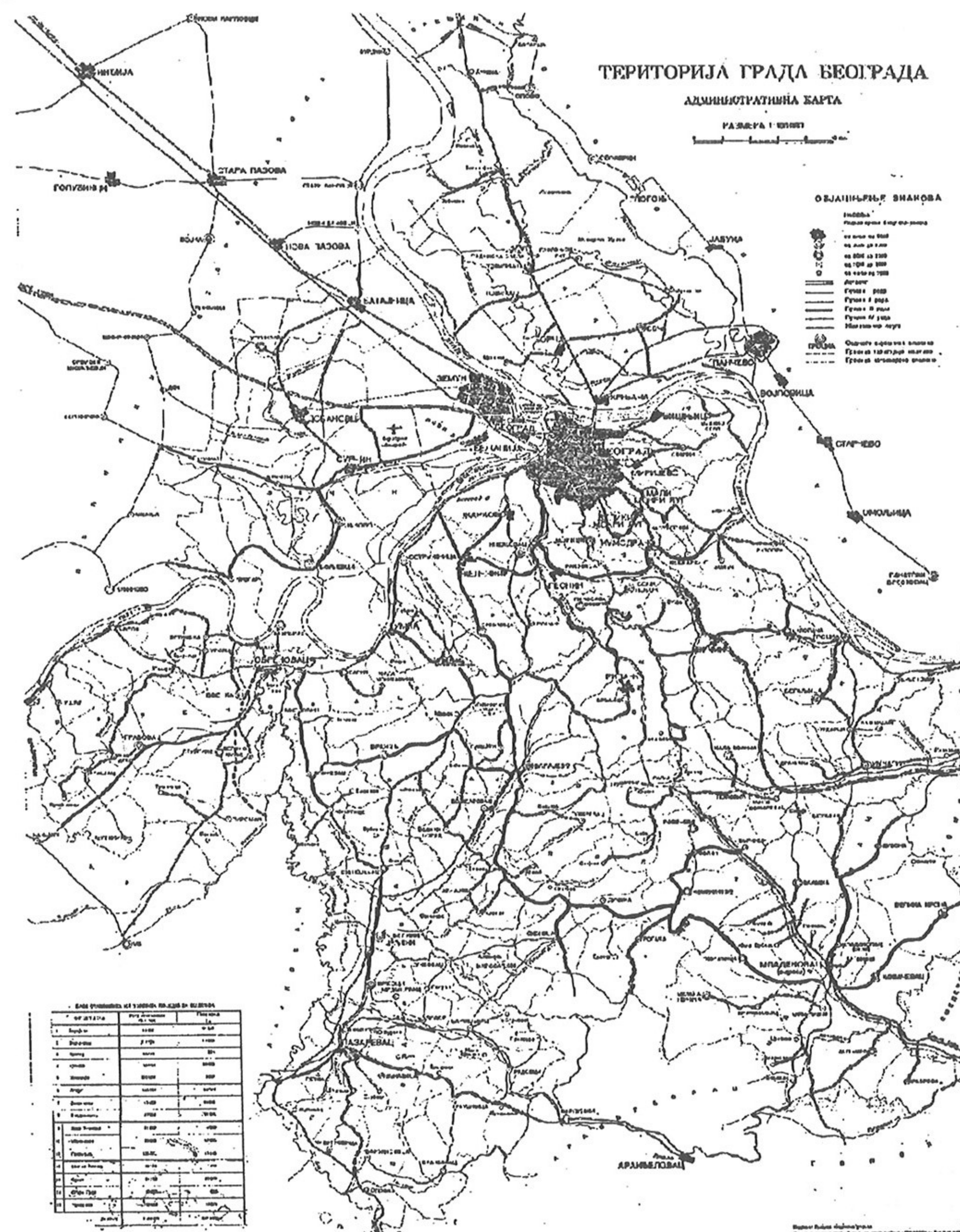
Narodni odbor grada, prema Zakonu, bio je nadležan da obavlja sve poslove od neposrednog interesa za privredni, komunalni, kulturni i socijalni razvitak grada, sprovodio je sve zakone i propise viših državnih organa, ako nisu bili zakonom izuzeti. Samostalno je donosio društveni plan grada i budžet, upravljao je svim zemljištima i zgradama u gradu koje su opštenarodna imovina, osim onih koji su zakonom izuzeti, upravljao je svom opštenarodnom imovinom. Statutom narodnog odbora grada, grad je neke nadležnosti poveravao opštinama, na primer, niz nadležnosti izvršenja zakona i drugih propisa iz komunalne oblasti dato je opštinama: upravljanje stambenim zgradama, određivanje i raspodela stanarine, izdavanje u zakup poslovnih prostorija, održavanje nekih ulica, izgradnja, održavanje i uređenje dečijih igrališta i vrtića, skverova i javnih česama, kao i osnivanje i rad komunalnih servisa i radnji. Prigradske opštine dobile su i šira ovlašćenja.

Narodni odbor grada obrazovao je savete: za privredu, za komunalne poslove, za prosvetu i kulturu, za narodno zdravlje i socijalnu politiku i za unutrašnje poslove. U opštinama na širem području obrazovani su saveti za komunalne poslove, za zdravlje i socijalno staranje. Izborima iz 1952. godine potvrđen je značaj narodnih odbora grada i narodnih odbora opština.

Zakonom o područjima srezova i opština iz 1955. godine izvršena je nova reorganizacija i podela teritorije na opštine. Prvog septembra 1955. godine u području Beogradz uključeno je 46 opština bivših srezova zemunskog, beogradskog i podunavskog i 25 opština grada Beograda, tj. ukupno 71 opština. Reorganizacijom je obrazovano, na tom prostoru, 30 novih opština na području sreza Beograda. Od tog broja 19 opština činile su jedinstveno gradsko područje, s tim što su jedinstvena gradska područja, (Voždovac, Železnik, Zvezdara, Karaburma, Novi Beograd, Rakovica i Čukarica) bila mešovitog gradskog i seoskog sastava.

Još uvek veliki broj opština sa nedovoljno razvijenim pojedinim opštinama, neujednačene po strukturi privrede i kadrova, doprineli su do daljim promenama. Ukinut je 1956. godine srez Beograd i od 30 opština reorganizacijom je stvoreno je 20 novih (10 gradskih i 10 prigradskih) da bi nešto kasnije kod prigradskih opština takođe došlo do promene. Tako je 1. januara 1957. godine bilo 10 gradskih opština (Voždovac, Vračar, Zvezdara, Zemun, Novi Beograd, Palilula, Rakovica, Savski venac, Stari grad i Čukarica) i 7 prigradskih (Barajevo, Grocka, Krnjača, Obrenovac, Ripanj, Surčin i Umka). Pri reorganizaciji se težilo ka tome da se što više zaokruže celine gradskog ogranizma i obezbedi samostalno ostvarivanje funkcija. Istina, došlo je i do prenošenja dela ovlašćenja sa Narodnog odbora grada na gradske opštine, a ojačane su njegove osnovne funkcije - razvojna pitanja privrede grada, osnovna pitanja urbanističkog i komunalnog razvoja i staranje o izgradnji i izdržavanju prosvetnih, kulturnih, zdravstvenih i drugih ustanova značajnih za grad.

Krajem 1959. godine dalje je smanjen broj prigradskih opština, od 7 na 5, a opština Krnjača posle izvesnih reogranizacija pripojena je opštini Palilula. Ustav SFRJ iz 1963. godine stavio je opštine u gradovima podeljenim na opštine u isti pravni položaj kao i ostale opštine, i one su postale osnovne društveno-političke zajednice, s tim što se određena prava i dužnosti poveravaju gradu, a što je u Beogradu i realizovano prenošenjem na grad niza prava i dužnosti iz oblasti



Slika 1 - Beograd grad i oštine

privrede, urbanističkog planiranja i izgradnje, izgradnje i uređenja grada, komunalnih i društvenih službi.

Teritorijalna podela (petnaesta po redu od 1944. godine) grada izvršena decembra 1965. godine grad je podeljen na 13 opština (9 gradskih i 4 prigradske) i ta

podela od tada pa za dugo nije menjana.

U svom urbano-komunalnom, privrednom i društvenom razvitku, Beograd se, bez obzira na postojanje gradskih opština razvijao kao jedinstvena celina. To pokazuju kretanja u materijalnoj bazi.

Evo nekih podataka o tome:

Tabela br. 1 Region Beograd - teritorijalni raspored učešća privrede u 1965.godini U %

Opština	Neto proizvodnja		
	Ukupno privreda	Industrija	Prometne delatnosti
1	2	3	4
Voždovac	2,59	4,38	4,38
Vračar	8,08	5,28	12,29
Zvezdara	4,53	7,41	2,31
Zemun	7,74	19,07	3,99
Palilula	10,70	18,59	2,30
Savski venac	19,19	6,33	16,78
Stari grad	39,46	17,99	59,55
Čukarica	3,98	13,22	0,62
Barajevo	0,06	-	-
Grocka	0,21	0,34	0,13
Obrenovac	1,05	1,78	0,63
Sopot	0,11	-	0,11

Podaci pokazuju se da je osnovna ekonomska snaga Beograda koncentirsana uglavnom u savskoj i dunavskoj padini koje i po prirodi stvari predstavljaju osnovne polove razvoja unutar beogradske aglomeracije.

Osobenosti Beograda kao najveće jugoslovenske aglomeracije, koji se polovinom sedamdesetih godina pri3bližavao gradu od 1,0 milion stanovnika na užem kompaktnom gradskom području, i mehaničkim prilivom stanovništva od oko 20000 stanovnika/godišnje, nisu dozvoljavale da se unutrašnji, organizacioni i drugi odnosi uspostave na način kao što se to čini u prosečnoj jugoslovenskoj opštini. Problem lokalne samouprave u velikim gradovima bio je predmet mnogih naučnih istraživanja u svetu, a kod nas su činjeni tek početni[1] koraci pa se otuda dosta pojednostavljeno prilazilo problemu organizacije uprave u Beogradu.

Status grada Beograda ni u Ustavu nije bio jasno opredeljen, samo je rečeno da prava i dužnosti sreza na području grada Beograda ima Grad Beograd, a kad je reč o poslovima od zajedničkog interesa za uže područje Ustav je takve poslove poverio Skupštini grada Beograda a ne Gradu Beogradu. U vezi sa tim, treba istaći

[1] U 1966. godini prvi prilozi na ovu temu su: "Informacije o aktuelnim problemima dalje izgradnje društveno-političke strukture Beograda" (rukovodilac M.Stijović i saradnici) i "Rezultati ispitivanja društveno-političke strukture Beograda i predlozi za njihovu dalju izgradnju (Komisija: M. Arsenijević, Lj. Armišnik, R. Dimitrijević, M.Kovačević, Ž.Kovačević, T.Milenković, J.Popović, M.Pavlićević, dr V.Simović, M.Stijović, M.Zečević).

da je Beograd od oslobođenja do Ustava (dec.1965.g.) imao unutrašnje društveno-političke jedinice, od reona do poslednje podele na opštine, koje su imale samo određene funkcije i zadatke (iz oblasti privrednog i društvenog razvoja) dok su osnovne ingerencije obezbeđenja jedinstvenog gradskog razvoja pripadale gradu kao celini. Rasprave o tome kako organizovati Grad i njegovu podelu na opštine bilo je prevashodno okrenuto pitanju kako stvoriti uslove za što šire učešće građana u upravljanju društvenim poslovima odnosno kako obezbediti "narodno samoupravljanje" u velegradu kakav je već tada bio Beograd.

U raznim fazama razvoja i izgradnje lokalne samouprave u gradu bilo jr kolebanja u pogledu poveravanja funkcija čas više gradu, čas više nižim jedinicama. Ali ta iskustva su bila vrlo poučna i nedvosimsleno su pokazala da Gradu nikako nisu odgovarala ni velika centralizacija poslova i zadataka niti njihova preterana dekoncentracija.

Kao što se pokazalo u posleratnom privrednom razvoju Beograda da privreda ne poznaje granice opština, kod društevnih službi kulturnih i prosvetnih i drugih potreba građana, teritorijalni raspored je vrlo bitan jer može da olakša (ili oteža) njihovo zadovoljavanje. Upravni organi prema vrsti i karakteru zadataka mogu (ili moraju) biti negde objedinjeni (službe planiranja, statistička i geodetska služba, inspekcija, analitičke službe i sl.) ili dispergovani jer najviše kontaktiraju sa građanima (prijava-odjava, služba za razna uverenja, prepise, dozvole i sl.). U 1966. godini organi uprave rešavali su 350.000 predmeta u upravnom postupku i oko 1 milion raznih drugih predmeta. Anketa iz aprila 1966. godine pokazala je da u organe grada i opština dnevno dolazi oko 10.000 predmeta.

U gradu postoje, drugačije rečeno, zone rada, zone stanovanja, zone odmora i rekreacije, pa sledstveno tome građanin u jednom delu grada radi, u drugom stanuje, u trećem zadovoljava druge svoje potrebe, što sve čini grad celinom. S obzirom na to i materijalna sredstva koja se ubiraju za finansiranje zajedničkih potreba moraju se deliti prema potrebama i zahtevima gradskog razvoja kao celine, a ne pojedinih njegovih delova, a što je mnogo puta pri formiranju budžeta i fondova bio kamen spoticanja (i separatnih interesa) između grada i opština.

Rasprave oko statusa grada Beograda vođene u javnosti i nadležnim organima grada i Republike značile su mnogo u izgradnji i stabilizovanju njegove upravljačke strukture. U vezi sa tim naglašeno je da grad Beograd treba definisati kao društveno-političku zajednicu sa sledećim svojstvima:

- gradu treba dati pravo i dužnost opštine u poslovima od zajedničkog interesa za grad kao celinu;
- grad treba da ima obeležje specifične zajednice opština;
- u okviru prava i dužnosti gradu treba dati pravo da usklađuje materijalni položaj
opština u pogledu finansiranja opšte potrošnje;
- statutom grada dati veći pravni značaj, odnosno pravo da utvrđuje odnose između grada i opština;
- statutom grada treba pojedinim opštinama na prigradskom području prema njihovoj specifičnosti adekvatnije regulisati njihova prava i dužnosti kao i odnose tih opština i grada;
- gradske organe uprave i njihov delokrug rada utvrđen (saglasno sa

Zakonom i Statutom) u skladu sa podelom funkcija na grad i opštine, treba organizovati uvažavajući potrebu racionalnosti i efikasnosti u njihovom radu.

U okviru takvog pristupa organizaciji grada Beograda (posebnom odlukom) obrazovani su, ili je precizirana njihova ranija funkcija, gradski organi uprave i to gradski sekretarijati narodne odbrane, unutrašnjih poslova, finansija,privrede, urbanizma i komunalno stambenih poslova i građevinarstva, obrazovanja i kulture, zdravstva i socijalne politike, pravosuđa, informacija i Gradski sekretarijat za opštu upravu. Sličan status imali su Gradska uprava za cene i Gradsko geodetska uprava, zatim Zavod za statistiku, Urbanistički zavod i Zavod za plan grada Beograda. Ovakva organizaciona šema organa uprave bila je dosta ustaljena što je imalo, i što ima, velikog značaja za ostvarenje kontunuiteta gradskiih upravnih poslova.

O urbanom nasleđu Beograda relativno malo znamo. Lokacija beogradskog područja na granici izrazitih kulturnih razlika, na sredokraći puteva i burnih istorijskih događanja zahteva poseban pristup arhitektonskom nasleđu i vrednovanju njegovom. Beogradska tvrđava Kalemegdan, jedini svedok istorijskih zbivanja, još uvek nije dovoljno otkriven od strane istoričara spomenika kulture. U vreme varvarskih najezdi na Balkansko poluostrvo u IV i VII veku, Singidunum - današnji Beograd - je jedan od najvažnijih punktova na granici rimskog i vizantijskog carstva u srednjem Podunavlju. Znamo samo da su sredinom VII veka Sloveni stacioniranjem na ušću Save u Dunav Singidunumu dali ime Beograd, od kada ovaj grad i jeste srpska postojbina. U vreme kralja Dragutina 1272. godine Beograd je pod srpskom upravom.

Početkom XV veka Beograd postaje srpska prestonica koju je despot Stefan dobio od Ugara i kojoj smišljenom politikom daje podsticaje za ekološki i kulturni prosperitet. Tada se, u spisima Konstantina Filozofa, i prvi put pominje naselje na padini od Save prema Dunavu. U vreme despotovine najvećim delom sagrađeni su objekti kalimegdanske tvrđave, ali su tvrđavu u narednim vekovima prepravljali i dograđivali mnogi osvajači. Istorijskim činom predaje ključeva na Kalimegdanu 1867. godine Mihailu Obrenoviću, tvrđava prestaje da bide fortifikacijsko utvrđenje i postaje centralni deo Beograda.

Posle drugog srpskog ustanka, posle Hatišerifa 1830. godine i kasnije, započinje sistematsko izgrađivanje Beograda. Miloševi "praviteljstveni indžiliri" trasiraju prve regulacije Beograda, pa su u to vreme prosečene prve ulice: Savamalska, Abadžiska i Gospodska. Te ulice koje naseljavaju zanatlije i trgovci predstavjaju osnovu današnjie Brankove ulice, ulica Narodnog fronta i Gavrila Principa.

Arhitektonsko nasleđe grada Beograda nejednako je sačuvano po vremenu nastanka. Iz starog veka sačuvana je jedna građevina (rimska grobnica u Brestoviku), iz srednjeg veka je 6 zaštićenih arihitektonskih objekata, deset iz XVIII veka tako da registar zaštićenih spomenika obuhvata preko 60 objekata i dve urbanističke celine, a evidentiranih je preko 800 na teritoriji starog Beograda i Zemuna. Najstarije sačuvane kuće su bondručare: Dositejev licej, kuća na uglu Kraljevića Marka i Gavrila Principa, Kameničke i Gavrila Principa, Dubrovačke i Skender Begove u Dobračinoj 54, Karađorđevoj 29, Kosančićev venac 18, one ilustruju o orijentalni izgled Beograda sve do polovine XIX veka. Miloš je tridesetih godina izgradio dvorsku rezidneciju u Topčideru koja je oslonjena na arhitektonsku

tradiciju balkanskog područja, ali se kasnije ovo napušta i gradi od opeke i kamena - "Doktorova kula" u Topčideru, Konak knjegine Ljubice, Milošev konak u Topčideru, Topčiderska crkva i dr.

Arhitektura druge polovine XIX i na dalje, XX veka, prošla je u traženju i ostvarenju svog nacionalnog izraza oslonjenog na motive u arhitekturi srpskog srednjeg veka.

Na studijama i na fakultetima ne izučava se organizacija gradske komunalne privrede. Ono što se iz tog domena izučava jeste projektovanje i izgradnja tehničkih sistema, i urbani razvoj grada, ali ne i organizacioni i razvojni aspekti. Oni su zapravo neko gradsko nasleđe, mahom različito od grada, do grada i ono se teško menja. Prilagođava se društvenoj strukturi i element je politike.

USLOVI POSLOVANJA KOMUNALNE PRIVREDE

Begradske uslove poslovanja komunalne privrede s kraja šezdesetih i početkom sedamdesetih godina karakteriše brzi populacioni rast grada, nagli urbani razvoj i relativno brz tempo privrednog razvoja. Teško posleratno nasleđe, neekonomske cene i niska akumulativnost u komunalnoj oblasti onemogućavali su da se zadovoljavaju u potpunosti stalno rastuće potrebe.

Relativno brz privredni razvoj, a naročito privredna i druga izgradnja u okolnom prostoru, izazvao je veoma visok pritisak na postojeće komunalne fondove grada što je, s obzirom na smanjenje investiranja u komunalne fondove, dovodilo do opadanja standarda usluga.

Beograd je posle ratnih razaranja ostao bez mnogih (razorenih) komunalnih objekta i fondova. Tri najvažnije komunalne organizcije, čiji će razvoj biti predmet razmatranja, nalazile su se, krajem šezdesetih godina, u različitom organizacionom i materijalnom položaju.

Beogradski vodovod i kanalizacija u posleratnom periodu imao je relativno visok stepen investiranja, ali nije uspevao da zadovljava normalne potrebe. U periodu 1956-1960. godine porast potrošnje vode rastao je po stopi od 8% prosečno godišnje, pa je saglasno tome bilo nužno ulagati u razvoj. Zaostajanje u zadovoljavanju potreba za vodom nije deficitarno, tih šezdesetih godina samo na izvorištu već i na mreži. Krajem šezdesetih u Beogradu i Zemunu 176 ulica je bez ulične mreže, a 377 ulica ima samo delimično razvodnu vodovodnu mrežu, odnosno 96,2 km ulica nije imalo razvodnu mrežu. Slično je bilo i sa kanalizacijom. Dužina ulica bez kanalizacije, šezdesetih godina, iznosila je 273,3 km.

O izvorištu voda - Vodovodni sistem iz koga se Beograd i danas snabdeva vodom postoji od 1890. godine, a 29. juna 1892. godine na Terazijama je svečano pušten u rad[2] sistem oslonjen na podzemne vode Makiša.

---

[2] U proglasu "Građanstvu varoši Beograd" kaže se "Beograđani su dakle doživeli da imaju u svako vreme dovoljno i dobre vode". Na Terazijama oko spomenika Kneza Miloša na Petrovdan posle službe Božije u Sabornoj crkvi u prisustvu velikog broja građana predsednik Beogradske opštine Milovan R. Marinković otvorio je novi beogradski vodovod. Tom svečanom činu prisustvovao je arhiepiskop beogradski mitropolit Srbije Mihailo, kraljevski namesnik J.Ristić, ministar, predsednik N.Pašić, A.Nikolić,

U Gradskom saobraćaju stanje u prvom posleratnim godinama bilo je još nepovoljnije. U periodu 1957-1960. tramvajski park sastavljen od velikog broja različitih tipova vozila (preko polovine vozila amortizovano) imao je iz različitih razloga 35% vozila van upotrebe. Kod autobusa 15% parka bilo je davno amortizovano. U 1960. godini dužina gradske saobraćajne mreže iznosila je 330 km, a od 470 inventarisanih vozila samo je 329 vozila dnevno bilo u saobraćaju. Putnika po vozilu bilo je 2200 što je mnogo manje nego u velikim gradovima u svetu.

U "Gradskoj čistoći" je postojeća mehanizacija bila nedovoljna i nepovoljna za održavanje čistoće na savremen način. Konfiguracija Beograda, izloženost vetrovima, a posebno intenzivna tzv. ivična izgradnja (stambena i druga) u centralnom gradskom jezgru, zastareli sistem zagrevanja i nesavremeno snabdevanje pijaca, bili su osnovni uzroci nedovoljne čistoće grada. Od ukupnih površina određenih za tretman preduzeća "Gradska čistoća" čišćenje ulica zauzimalo je 89% površina, pranje ulica 39%, polivanje ulica 18%, a kućno smeće iznošeno je u 87% slučajeva.

Zaostojanje i nedovoljna efikasnost komunalnih organizacija, posebno ove tri najznačajnije, bile su razlog svestranog razmatranja ovih problema od strane gradskih nadležnih organa, a posebno Skupštine grada[3] . Cene, odnosno tarife komunalnih usluga određivane su prema ličnim dohocima građana, što znači da se stalno imalo u vidu "zaštita životnog standarda građana" korisnika komunalnih usluga. Pored ovakvog opšteg socijalno-političkog stava, izvesna ograničenja u načinu formiranja cena i tarifa ovih usluga određivana su i saveznim propisima, a odobravane su i mnoge povlastice od strane gradskih organa bez kompenzacija i regresa.

Takva politika stvara teškoće u akumulativnosti komunalne privrede pa je u sledećoj tabeli prikazano ovo stanje u 1960. godini:

Tabela 2. Akumulativnost i učešće bruto / god. u dohotku - za Beograd

Oblast	Stepen akumulativnosti (dohodak / neto l.d.)	Učešće (brutol.d./bruto produkt)
1	2	3
Privreda ukupno	2,49	16,7 %
Industrija ukupno	3,27	11,5 %
Kom.privreda ukupno	1,44	17,7 %
u tome:		
Vodovod i kanalizacija	5,51	14,5 %
Gradski saobraćaj	0,91	28,2 %
Gradska čistoća	0,86	44,6 %

M.Đorđević i drugi velikodostojnici. Govor predsednika opštine interesantan je jer je pričao o istorijatu vodosnabdevanja.

[3] Predsednik Skupštine grada Milijan Neoričić bio je veliki pobornik osposobljavanja komunalnih službi grada da na ekonomskim osnovama privređuju i da se opremaju delom i iz cene usluga. On je ogromno doprineo da za vreme svog mandata unapređenju ove službe. U studiji Zavoda za komunalne delatnosti Beograda iz jula 1961. godine dati su osnovni parametri budućih potreba.

Imajući u vidu teškoće u poslovanju komunalne privrede u posleratnim godinama, Narodni odbor Beograda je u svojim društvenim planovima nastojao da ovaj njihov težak položaj, u odnosu na ostalu privredu, rešava oslobađanjem od nekih obaveza kao što su kamate na osnovno sredstvo, doprinos iz dohotka i doprinos društvenim investicionim fondovima, težeći tako da komunalna privreda stvara fondove za sopstveni razvoj.

Tome je doprineo i opšti rast cena u zemlji, naročito od 1957. godine koji je iznosio po stopi 101, a 1960. po stopi 112, a pri tome cene komunalnih usluga u Beogradu nisu menjane, osim što je bilo nekih ispravki kod cena iznošenja smeća. Opšti pregled stanja privrede u 1960. godini dat je u sledećoj tabeli.

Tabela 3. Struktura privrede Beograda

u mil.din.

Oblast	Bruto produkt	Dohodak po odbit. l.doh.	Bruto lični dohoci
1	2	3	4
Privreda – ukupno	577.748	155.383	96.521
Industrija – ukupno	249.824	60.421	28.739
Komunalna privreda – ukupno	27.347	4.535	4.853

Prosečne mesečne plate 1960. godine u Gradskom saobraćaju kretale su se između 29.000 (rukovodioci i inženjeri) do 12.000 i 14.000 (kvalifikovani automehaničari) a kod "Gradske čistoće" od 18.835 do 9.974 (nekvalifikovani) što je izazvalo fluktuaciju radne snage. Opšte nepovoljno stanje komunalne privrede bio je razlog što su organi Narodnog odbora Beograda u planu 1961-1965. godine tražili preispitivanje i uvođenje tržišnih odnosa u ovu oblast. Analize urađene tim povodom biće u narednom izlaganjui intepretirane.

USPOSTAVLJANJE EKONOMSKIH ODNOSA I CENA U KOMUNALNOJ PRIVREDI GRADA

Nova cena komunalnih usluga koja bi omogućila samofinasiranje komunalne privrede treba da ispuni sledeće preduslove:

(1)

- da ekonomska cena usluga obuhvata troškove poslovanja, uključiv realnu visinu amortizacije, vek trajanja i punu cenu zamene osnovnog sredstva;
- da cena uključuje i obaveze prema društvenoj zajednici:
- da cena sadrži normalan lični dohodak, koji je u skladu sa dohotkom u ostaloj privredi, sa odgovarajućim doprinosima na lične dohotke;
- da cena obezbeđuje sredstva za fonodove na nivou proseka privrede, odnosno da obezbeđuje otplatu anuiteta iz čistih, prihoda po kreditima čiji rokovi otplate načelno treba da budu primereni karakteru investiranja.

(2)

- da se pri oredivanju cena sagledaju potrebne investicije u komunalnu

privredu za petogodišnji period;

- da se ima u vidu uticaj varijantno datih ekonomskih cena komunalne privrede na lični standard građana, i
- da se prelaz na ekonomske cene usluga po mogućstvu realizuje u vreme petogodišnjeg privrednog plana.

Takva analiza razvoja komunalne privrede Beograda i preusmeravanja od planskog privređivanja ka tržišnom, što je za tadašnje prilike bilo skoro nezamislivo sa društveno-političkog stanovišta, uglavnom je sprovedena, a to je za kasniji razvoj komunalne privrede imalo kapitalan značaj.

Planske potrebe za period 1961-1965. godine za komunalne investicije iskazene su u sledećoj tabeli:

Tabela 4. Komunalne investicije

u milionima din.

Oblast	Iznos	Struktura %
1	2	3
Komunalna privreda	51.200	27,8
Komunalna neprivreda	34.200	18,6
Stambena izgradnja	48.300	53,5
Ukupno:	183.700	100,00

U tabeli 4 prikazano učešće ukupnih komunalnih investicija. S obzirom na poseban značaj investicija preduzeća Beogradskog vodovoda i kanalizacije, Gradskog saobraćajnog preduzeća i Gradske čistoće, one će biti analizirane detaljnije, kako je to i izloženo u narednim tabelama.

Tabela 5. Investicije u 000 din

Godina	Od toga posmatrane komunalne organizacija		
	Ukupno	Za zamenu	Nove investicije
1	2	3	4
1961-1965	26.071	3.490	2.581
1961	5.987	518	5.468
1962	6.290	493	5.797
1963	5.317	1.063	4.254
1964	4.278	789	3.489
1965	4.197	625	3.572

Zbirno su data tri najznačajnija nosioca komunalnih investicija, jer u planu 1961-1965. godine na njih otpada 86,8% ukupnih investicija.

Kod Gradskog vodovoda i kanalizacije tarifa za potrošnju vode u 1960. godini iznosila je 44,28 din/m^3. Tarifa je obuhvatala četiri kategorije potrošača sa različitim cenama po 1 m^3 vode: većom od najniže koju plaćaju građani, a u odnosu na privredu ne većem od 1 : 3. Cena je u obračunu razdvojena

- za vodovod - 28,5 din/m^3,
- za kanalizaciju - 15,8 din/m^3.

Ekonomska cena za svaku kategoriju potrošača sprovedena je po varijantama:

Varijanta "A" označena je da predstavlja strukturu ukupnog prihoda i visinu ekonomske cene koja pokriva sve obaveze kao i kod drugih privrednih organizacija.

Varijanta "B" daje strukturu ukupnog prihoda i odgovarajuću prosečnu cenu 1 m^3 vode, pod pretpostavkom da je komunalna organizacija i dalje oslobađena obaveza prema društvenoj zajednici.

Svaka od ove dve varijante sadrži i podvarijante o korišćenju kredita (rokovi otplate i kamatu) ali su ovde navedeni samo krediti primereni karakteru investicija (10 i 40 godina i kamata 2%). Prosečne cene posebno za vodovod a posebno za kanalizaciju, navedene su u narednim tabelam:

Tabela 6. Vodovod - cene usluga

vrednost u 000 din

Varijanta	jed mere	Prosečna cena	Ukupan prihod	Indeks
1	2	3	4	5
Po završnom računu '60	m^3	28,50	1.547.627	100,0
Varijanta A	"	85,44	3.777.794	244,0
A_1	"	50,56	2.338.392	154,0
B	"	56,21	2.631400	170,0
B_1	"	30,92	1.605.724	103,8

Tabela 7. Kanalizacija – cene usluga

vrednost u 000 din

Varijanta	jed mere	Prosečna cena	Ukupan prihod	Indeks
1	2	3	4	5
Po završnom računu '60	m^3 vode	15,78	448.500	100,0
Varijanta A	"	46,93	1.454.952	298,0
A_1	"	28,05	896.454	178,0
B	"	29,10	902.011	185,0
B_1	"	25,36	476.041	97,5

Kao što se vidi izmirenje obaveza (varijanta A) prema društvenoj zajednici je veliko opterećenje, te povećanje cena od 44,28 na 132,37 din/m^3 , zajedno za vodu i kanalizaciju iznosi oko 300%.

Kod Gradskog saobraćaja cena prevoza za jednu vožnju iznosila je 15,69 din u 1960. godini, što je bilo ispod nivoa proste reprodukcije i rasta troškova poslovanja. Uz primenu istog osnovnog pristupa varijante "A" i "B" i za podvarijante, cena i ukupan prihod na bazi investicionih kredita sa rokom vraćanja od 5 godina i sa kamatom od 2% (cene i ukupan prihod) iskazani su kao što je navedeno u narednoj tabeli.

Tabela 8. Gradski saobraćaj

vrednost u 000 din

Varijanta	jed mere	Prosečna cena	Ukupan prihod	Indeks
1	2	3	4	5
Po završnom računu	vožnja	15,69	5.159.672	100,0
1960	"	41,03	11.900.000	231,0
Varijanta A	"	36,38	10.550.000	201,3
A_1	"	34,31	9.950.000	193,0
B	"	31,72	9.200.000	178,0
B_1				

Ovako izračunate cene prevoza odnose se na jednu prosečnu vožnju, a to je osnova za cene karata na pojedinim linijama gradskog saobraćaja.

Kod Gradske čistoće osnovne varijante "A" i "B" imaju isto značenje - formiranje cena usluga bez ikakvih utvrđenih olakšica u pogledu tretmana i sa važećim oslobađanjem u raspodeli ukupnog prihoda. Cene iznošenja smeća 1960. godine bile su za građane 2,0 din/m², a za privredu 6,0 din/m², održavanje čistoće pijaca 1,0 din/m², a ulica 0,210, 0,136 i 0,085 din/m² čišćenje, pranje i polivanje.

U pogledu varijanti date su samo osnovne A i B, jer je kreditiranje opreme najčešće neizvesno. Ukupan prihod po završnom računu 1960. godine za Gradsku čistoću iznosio je 846 mil. din., po varijanti "A" - 1 milijarda i 488 milona, a po varijanti "B" - 1 milijarda i 243 miliona dinara, ili više za 147% u odnosu na 1960. godinu. Porast cena po varijantama prikazan je u narednoj tabeli:

Tabela 9. Gradska čistoća

Vrsta usluge	Jed.mere	Sadašnja cena	Ekonomska cena A	Ekonomska cena B
1	2	3	4	5
1. Iznošenje smeća				
a) za građane	m²	2	4,5	3,5
b) za ostale potrošače	"	6	13,5	10,5
	"			
2. Održavanje čistoće uličnih površina				
a) čišćenje		0,2103	0,281	0,281
b) pranje	"	0,1360	0,152	0,151
c) polivanje	"	0,0825	0,125	0,125
	"			

Podaci pokazuju da bi prelazak na potpuno samofinansiranje tražio znatno povećanje cena - kod vodovoda i kanalizacije skoro 3 puta, kod gradskog saobraćaja 2,6 puta i kod gradske čistoće preko 2 puta. Prelaz na potpuno samofinansiranje različito uvećava sredstva privrednih organizacija u odnosu na sredstva po završnim

računima 1960. godine. Kod Beogradskog vodovoda i kanalizacije oko 2 puta, kod Gradske čistoće preko 3 puta, a kod Gradskog saobraćaja blizu 4 puta. Uticaj ovih promena na životni standard građana bio bi veliki, pa je izvršena potpunija analiza uticaja ovog rasta cena komunalnih usluga na budžet četvoročlane radničke i službeničke porodice.

U osnovnom pristupu pošlo se od toga da prelazak na nove ekonomske cene usluga treba realizovati sukcesivno u periodu 1961-1965. i to da prelaz bude postepen i sinhronizovan tako da što ravnomernije raste i tako podnošljivije opterećuje troškove života korisnika usluga.

Projekcija prosečnih mesečnih primanja četvoročlane radničke porodice od 1960. godine, kada je realno ostvareno primanje iznosilo 32.823 dinara, iznosiće 52.860 dinara. Troškovi života četvoročlane radničke porodice, po analizama sukcesivnog rasta cena komunalnih usluga, biće: u 1961. godini veći za 3,7% (u slučaju da 52 vožnje plaća preduzeće u kome je član domaćinstva zaposlen) odnosno 5,7% (u slučaju da 82 vožnje u gradskom saobraćaju plaća porodica). Analogno tome prosečno mesečno opterećenje budžeta četvoročlane porodice iznosi 5,5% odnosno, 7,6% u 1965. godini.

Prelazak na ekonomske cene predstavljao je šansu za postizanje osnovnih ciljeva razvoja postavljenih u petogodišnjem planu grada, tj. da se ostignu ciljevi u povećanju kapaciteta ili poboljšanju usluga u vodovodu, gradksom saobraćaju i gradskoj čistoći:

1. *Gradski vodovod* treba znatno da proširi kapacitete, izgradi novu mrežu za nova stambena naselja i blokove čime se obezbeđuje indeks investicija dat u sledećoj tabeli:

Tabela 10. Kapacitet vodovoda u periodu 1961-1965. godina

Kapacitet	Jed.mere	1960.g.	1965.g.	Indeks
1	2	3	4	5
Izvorišta:				
- Godišnja proizvodnja	000 m³	95.500	90.500	152
- Kapacitet	lit/s	1.890	2.880	152
Zapremina rezervoara	m³	87.400	163.900	187
Vodovodna mreža:				
- Glavni dovodi	km	120	145	121
- Razvodna mreža	"	520	600	115

Ukupan kapacitet obezbeđuje specifičnu potrošnju od 240 l/stanovniku/dan u 1960. godini na 265 l/stanovniku/dan u 1965. godini. Kod kanalizacije omogućena je izgradnja tri nove crpne stanice, kolektori dužine 27 km i kanalizaciona mreža u dužini od 58 km.

2. U *gradskom saobraćaju* u ovom petogodištu (1961-1965) planirano je da se znatno uveća broj vozila i da se produže i otvore nove tramvajske, trolejbuske i autobuske linije. Tih godina povezuje se šire područje sa užim gradskim tkivom, što je ublažavalo mehanički priliv stanovništva u centralne gradske četvrti. Razvoj i

povećanje kapaciteta prikazani su u narednoj tabeli:

Tabela 11. Kapacitet gradskog saobraćaja 1960-1965 godina

Kapacitet	Jed.mere	1960.	1965.	Indeks
1	2	3	4	5
Saobraćajna mrcža	km	330	467	141
Prevezeni putnici	mili.	264	314	119
Prosečan invest.broj	kom.	470	764	162
Prosečan broj vozila u radu	kom.	329	575	175

Broj stanovnika, prema planiranoj realizaciji, smanjio bi se od 1.210 u 1960. godini na oko 870 u 1965. godini, odnosno broj putnika po vozilu od 2200 (u 1960.) smanjio bi 1.500 na kraju planskog perioda što je u skladu sa srednjeevropskom praksom u većim gradovima.

3. *U Gradskoj čistoći* u petogodišnjem periodu 1960-1965. planirano je da se nabavi novih 80 vozila. Porast usluga za period 1960-1965. godine prikazan je u narednoj tabeli:

Tabela 12. Usluge Gradske *čistoće 1960-1965.*

Vrsta usluge	Jed.mere	1960.	1965.	Indeks
1	2	3	4	5
Iznošenje smeća	m^3	370.000	584.000	158
Čišćenje ulica	000 m^2	1.384.860	1.906.600	141
Pranje ulica	"	463.000	1.500.000	324

Opredeljenje da se komunalne organizacije u poslovanju prilagođavaju principima samofinansiranja i da se na toj osnovi uspostavljaju ekonomski odnosi sa potrošačima i korisnicima usluga, izraženo je Društvenim planom FNRJ i rezolucijama saveznih i republičkih skupština. U skladu sa tim opredeljenjem gradski organi, a pre svega Sekretarijat za komunalne i stambene poslove Skupštine grada[4], prihvatili su planiranu dinamiku prelaska na nove više ekonomske odnose u komunalnoj privredi. Uvođenje ekonomskih cena proizvoda i usluga komunalnih organizacija ostao je u pozitivnom zakonodavstvu u nadleznosti Gradske skupštine, ali bez mogućnosti da znatnije utiče na unutrašnju ekonomiju procesa rada unutar komunalnih radnih organzacija. Već tih godina počelo se sa uvođenjem društvenih organa unutar kolektiva, što se smatralo spasonosnim i društveno opravdanim pristupom, što se brzo pokazalo samo kao formalno i nije bilo stvarnih mogućnosti da se utiče na ekonomiju rada. Zbog monopolskog položaja komunalne privrede u

[4] Autor je kao nadležni organ (načelnik Sekretarijata) neposredno učestvovao u realizaciji novog koncepta i njegovom sprovođenju u život, pa je uočio svu složenost ovog pristupa. Samo je odlučnost organa grada, a posebno tadašnjeg predsednika Gradske skupštine, mogla dobiti bitku u otporu za povećanje cena komunalnih usluga.

tim uslovima bilo je problem, tih šezdesetih i početkom sedamdesetih godina, kako u poslovanju garantovati sredstva za investicije koje se planiraju po novoj ekonomskoj ceni.

Dinamika sukcesivnog uvođenja ekonomskih cena već u 1962. godini, skoro je potpuno ostvarena kod Gradske čistoće. Prosečan rast dinamiziran je tako da su neke kategorije korisnika ovih usluga povećavane od dva, tri pa čak i pet puta, a što je izazvalo otpore i tražilo opravdanje. Činjenica je da je to dalo podstreka da komunalno preduzeće Gradska čistoća tada pređe na savremeniji način poslovanja. Za iznošenje smeća uvozi se savremeno vozilo "Kyka", razmatra se i uvodi novi sistem pranja ulica sa cisternama, a napušta sistem pranja ulica sa ulične razvodne mreže specijalno sagrađene (u predratnom periodu) za te namene. Razlozi napuštanja ovog sistema bili su kako ekonomske, tako i ekološke prirode. Odžavanje i funkcionisanje separatno položene vodovodne mreže u centralnom delu Beograda zantno koštalo je znatno više nego pranje cisternama, a tih godina postavilo se i pitanje da li je savska voda u separatnom sistemu, zahvaćena iz reke bez prečišćavanja, dovoljno čista, makar i za pranje ulica.

Pomeranja cena vode prema ekonomskim cenama prvih godina nije izazvalo teškoće s obzirom na to da su cene vode bile već na nešto višem nivou, a razumevanje građana za ove potrebe bilo je veće i prihvatljivije. Jedino tih godina nije prihvaćeno razdvajanje cene na cenu vode i cenu kanalizacije, što je izazivalo opravdano reagovanje onih korisnika koji u svom kraju nisu mogli da se priključe na kanalizaciju.

Pomeranje cena prevoza u 1962. godini, tj. povećanje cene prevoza za jednu vožnju od 15,60 na 25,60 dinara, bilo je povod za nove analize i preispitivanja[5]. Osim povećanja standarda u prevozu putnika poboljšanjem njihovog ekonomskog položaja preko cena prevoza, trebalo je sagraditi i novi garažni i radionički prostor u GSP-u. Većina voznog parka parkirana pod vedrim nebom bila je oštećena, a za zaposlene je to bio neuslovan rad naročito u zimskom periodu. O povećanju cena karata u gradskom prevozu koje su predložili GSP i gradski nadležni organi, diskutovalo se mnogo u bazi kao i u organima društveno-političkih organizacija, u Socijalističkom savezu, Sindikatu, pa i Gradskom komitetu Saveza komunista[6] zbog proklamovane politike zaštite standarda građana. Ipak je na kraju prihvaćeno predloženo povećanje cene prevoza, ali s tim da se povećanje od 10 din/vožnji izvrši

[5] Ratko Petrović direktor GSP-a i stručnjaci preduzeća u saradnji sa organima Grada (R.Milekić, Č.Dimitrijević i dr.) izradio je više varijanti i predloga, bojeći se da će povećanje znatno smanji broj putnika. Međutim, ovaj strah je bio neopravdan. Smanjenje broja putnika u gradskom prevozu došlo je tek kasnije, pred kraj sedamdesetih kada je došlo do osetnog porasta broja osobnih automobila u gradu.

[6] Posle rasprava u gradskim organima društveno-političkih organizacija zbog različitih stavova u vezi sa povećanjem cena gradskog prevoza došlo je do sastanka njihovih čelnih rukovodilaca (B.Pešića - Socijalistički savez, S.Zatezalo -Sindikat, D. Stamenković - Gradski komitet SKJ i dr.) sa predsednikom Grada (Milijan Nerančić) kome su prisustvovali i načelnik za komunalne poslove (R.Vujović), direktor GSP-a (R.Petrović) i sekretar Skupštine (M.Stojović), savetnik predsednika (D.Pejčinović) i dr. Posle rasprave izgledalo je da postoji saglasnost o povećanju cena prevoza, ali sekretar Gradskog komiteta, Stamenković se nije složio sa povećanjem i rekao je da će se javno ograditi od takvog predloga. Zaključeno je da predsednik Neoričić i Stamenković odu na referisanje kod predsednika Skupštine Srbije Jovana Veselinova i da se tamo zauzme konačan stav, a taj stav je bioda treba povećati cene sa delimičnim odlaganjem za 6 meseci.

u dve rate, 5 dinara odmah, 5 dinara nakon 6 meseci. Prepušteno je privredi i zaposlenima da nađu kompenzacije kako bi se što manje ugrozio standard građana.

Početkom sedamdesetih godina u razvoju privrede zapaža se tendencija prilagođavanja poslovanja novim, tržišnim odnosima. Prednosti planske, dirigovan privrede i takvog upravljanja u privredi već su bili dovoljno iskorišćeni. U posleratnom periodu obnove i izgradnje takav sistem je bio nužan, ali su pravovremeno uočene i slabosti pa su bile potrebne promene i efikasnije privređivanje. Međutim, bilo je naporno to prilagođavanje tržišnom privređivanju. Takve napore je potrebno uložiti i u komunalnu privredu. Predlozi o kojima je bilo reči u stvari motivisani tim zahtevima društva, bili su još više podstaknuti zahtevom da se unapredi budući razvoj i obezbedi samofinansiranje. Polazilo se, pri tome, i od osnovne premise u razvoju velegrada kakav je Beograd, da privreda Beograda mora biti dovoljno akumlativna da bi bez teškoća podnela veće komunalne troškove i troškove gradske infrastrukture, kao i da zaposleni u toj privredi, odnosno njihovi lični dohoci, mogu podneti stvarne komunalne i druge troškove velegrada. To je bila, istovremeno, mera protiv doseljavanja nisko-akumulativne privrede i neadekvatnog zapošljavanja onih struktura koje ne mogu podneti veće troškove. Uvođenje ekonomskih cena proizvoda i usluga kod tri osnovna subjekta komunalne privrede imalo je zato prvih godina realizovanja petogodišnjeg plana, za period 1961-1965. godina, veliki privredni i razvojni značaj iako to nije dosledno sprovođeno u kasnijim periodima.

GEODETSKE PODLOGE I PLANOVI U IZGRADNJI GRADA

Po ugledu na velike gradove u svetu i Beograd je morao razmišljati o integralnom sistemu informacija o prostoru. Davnih 60-tih godina bila je to samo dobra ideja, jer ni topografske podloge nisu bile pravovaljane. Postojao je katastarski plan u okviru katastarskih opština čije se granice, po pravilu, nisu poklapale sa administrativnim. Održavanje katastra zemljišta vršeno je na planovima bez visinske predstave, ali je tehnički plan sa visinskim predstavama u većini slučajeva imao sadržaj iz vremena snimanja bez sprovođenja promena.Osim toga, premer u Beogradu je bio završen 1964. godine, ali izrada osnovne karte je dugo trajala. Za potrebe izrade detaljnog urbanističkog planiranja (od 1966-1969. godine) karte su dobijane fotomontažom, a plazilo se od postojećih planova u razmeri 1:2500. Na taj način dobijene su karte razmere 1:5000 i 1:10000, najčešće sa zastarelim podacima od 10 do 20 godina. Teškoće i problemi u planiranju i projektovanju gradskih sistema pojavljivali su se pri izradi etapnih društvenih i prostornih planova.

Ovakvo stanje geodetskih podloga početkom 70-tih godina nametnulo je obavezu gradu, i njegovim stručnim institucijama, da jasnije definiše ove potrebe. Tako je utvrđeno da za potrebe gradskog planiranja moraju postojati ažurne topografske karte i to:

- topografska karta 1:25.000 kao optimalna podloga za izradu prostornih planova grada i opština, a koje sadrže elemente reljefa, hidrografiju, naselja, komunikacije i rastinje;
- topografske karte razmere 1:10.000 i 1:5.000 (osnovne karte) za potrebe Generlnog urbanističkog plana grada sa sadržajima visinske predstave terena

(ekvidistancija 10 m i 5 m), kote puteva, žel.pruga,nasipa, kanala, jaruga, uglova i venaca zgrada, hidrografije i horizontalne predstave terena;
- podloge u razmeri 1:2.500 i 1: 1.000 koje služe za izradu detaljnih urbanističkih planova i treba da prikažu najaktuelnije stanje prostora o prirodnim i stvorenim pogodnostima terena za izgradnju; sadržaj ovih podloga pored visinske predstave terena (ekvidistancije izohipsi 2,5 m i1,0 m),kota infrastrukture, hidrografije i horizontalne predstave terena moraju sadžati katastarske parcele sa podacima o površini, kulturi i klasi zemljišta.

Tek krajem 70-tih godina primenom palijativnh metoda na osnovu aerosnimka u Beogradu izrađena je karta u razmeri 1:5.000 (četiri karte dimenzija 2 x 2) i karta u razmeri 1:10.000 (jedna karta 2 x 2)[7] Bilo je jasno da planiranje informacionog sistema kod nas treba započeti izučavanjem postojećeg sistema informacija u beogradskoj sredini, tokova i načina korišćenja , pa otuda, i unutar tog sistema definisati način selekcije, obrade, memorisanja i čuvanja.[8] Svet je mnogo napredovao u primeni savremene tehnike koja je omogućila polivalentne informacione sisteme. Pokazalo se da se mogu složeni gradski sistemi projektovati kao deo integralnog uređenja prostora. Potezi koji su kod nas činjeni 70-tih godina samo su bili prvi koraci u primeni savremenih sistema.

PORAST STANOVNIŠTVA BEOGRADA ŠEZDESETIH GODINA

Popis stanovništva 1941. godine, kao što je to bila praksa, nije izvršen zbog ratnih neprilika. Procenjuje se da je te godine u Beogradu živelo oko 320.000 stanovnika. Prema popisu 1931. godine Beograd je imao 244.000 stanovnika, odnosno po izvesnim procenama u gradu je živelo 37.583 domaćinstava. U ovom broju bilo je gotovo 50% dvočlanih i tročlanih domaćinstava. Prirodni priraštaj stanovnika posle 1931. godine bio je između 940 (1931.godine) i 2.004 (1940.godine), a mehanički između 11.496 (1931.godine) i 4.817 (1940.godine) novih stanovnika Beograda. U predratnom vremenu u privrednom razvoju grada bilo je i padova i uspona. U strukturi privrede osetan porast u razvoju imali su zanatstvo i trgovina, a u razvoju industrije orijentacija je bila na prerađivačkim granama. Podaci o razvoju privrede u međuratnom periodu za uže gradsko područje (uglavnom) ne postoje, već postoje samo za širu gravitacionu zonu Beograda[9] . U Beogradu je po izvesnim podacima (opštinske novine) 1932. godine bilo 2.975 zanatskih radnji, 3942

[7] Autor je tek početkom 1976. godine, u funkciji Republičkog sekretara za urbanizam i stambeno-komunalne delatnosti, zajedno sa direktorom Republičke geodetske uprave (B.Bogdanović), uspeo da Republičko izvršno veće i drugi nadležni organi donesu "Program izrade i održavanja geodetskih podloga za potrebe planiranja i uređenja prostora", u Srbiji. Teritorija je ovim kartama tada potpuno pokrivena.

[8] Zahvaljujući nekim iskustvima koje je imao inž. D.Stefanović u ova razmatranja (Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda) uključena je i ekipa specijalista na čelu sa prof. R.Tomovićem. Kasnije je razmatranje ove problematike preneto u gradske organe gde su postignuti izvesni rezultati.

[9] Stanovištvo i privredu Beograda predratnog perioda istraživali su V.Milenković, B.Krekić, S.Vidaković, M.Vasović, B.N.Gavrilović, R.Parežanin i S.Pandurović i dr.). Izvesnu sistematizaciju ove problematike izvršio je mr G.Bogovac, "Stanovništvo Beograda 1918-1971.".

trgovinske, 157 industrijskih i 382 ostale radnje. Bilo je 91 vrsta zanata i 104 vrste trgovinskih radnji. Od industrije karakteristično je da je bilo: 20 trikotaža, 12 fabrika keramike, 10 fabrika hemijskih proizvoda, 10 ciglana, 7 strugara, 7 fabrika štofa, 9 fabrika bombona, 9 livnica, 4 mlina, 4 fabrike maline i bezalkoholnih pića, 4 fabrike kamena i betonskih stepenica, 4 fabrike kesa i hartije, 2 radionice rukavica, 2 fabrike čokolade, 2 fabrike aviona, 2 pivare, 2 asfaltne baze i po jedna fabrika prerade drveta, svilenih tkanina, stakla, tutkala i kovnica novca. Sve su to bili relativno mali kapaciteti u industriji te s obzirom da je industrija bila na niskom stepenu razvoja mnoge potrebe su zadovoljavanje i iz zanatske proizvodnje.

Krajem 1940. godine stanje privrede Beograda osetno je poboljšano i po obimu i kapacitetima. Samo štamparskih preduzeća bilo je 57, a izlazilo je 220 listova. Na sedam fakulteta bilo je 10.287 studenata, radile su još četiri visoke škole, 50 stručnih, 23 gimnazije i 52 osnovne škole. U Beogradu se pred rat dsta gradilo (Narodna skupština, fakulteti, klinike, dva mosta, opservatorija i dr.) tada je u gradu bilo oko 400 građevinskih preduzeća. Mogućnosti stanovanja nisu bile ograničene zbog broja stanova, koliko zbog njihove veličine i zakupnine koja je bila vrlo visoka.

Beograd je u međuratnom periodu, u jugoslavenskim uslovima, predstavljao važan privredni centar, pa je zato bio privlačan za doseljavanje stanovništva koje je bilo naročito izraženo. Prosperitetan razvoj Beograda četrdesetih godina bio je zaustavljen zbog ratne opasnosti i Drugog svetskog rata.

Prema zvaničnoj proceni Beograd je 1944. godine izašao iz rata sa oko 270.000 stanovnika, a neposredno pred rat bilo ih je 320.000, odnosno oko 50.000 stanovnika manje. S obzirom na prirodni i mehanički priraštaj smatra se da bi 1944. godine bilo 340.000 stanovnika, pa se procenjuje da je broj nestalih u ratu bio oko 70.000[1]

Nemačko bombardovanje Beograda 6. i 7. aprila 1941. godine, streljanje rodoljuba Beograda od strane nemačkog okupatora i kvislinga, progon stanovništva u koncentracione logore i na rad u rudnike odneli su mnoge živote. Na kraju, u bombardovanju Beograda od strane saveznika 1944. godine (16. i 17. aprila) poginulo je 1.160 ljudi, a i veliki broj njih je bio ranjen.

Rat je ostavio pustoš u Beogradu u kome su stradali ne samo njegovi građani već je u zločinama okupatora masakrirano mnogo jugoslovenskog stanovništva.

Otpor rodoljuba Beograda u samom gradu, a posebno njihov odlazak u partizanske odrede (1941. godine u gradu je bilo oko 700 članova SKOJ-a) doveo je do toga da je 1943., a pogotovo 1944.godine u jedinice narodnooslobodilačke vojske otišlo oko 35.000 boraca[11].

Najverodostojniji podatak o broju stanovnika Beograda neposredno posle

[1] Različiti su podaci o broju poginulih od bombardovanja 6. i 7. aprila 1941. godine (M.Paunović, pominje cifru od 50.000 mrtvih, V.Čerčil preko 17.000, Mala enciklopedija "Prosvete" oko 20.000 poginulih). Državna komisija za utvrđivanje ratnih zločina okupatora i njegovih pomagača utvrdila je da je na Novom groblju od bombardovanja 1941. sahranjeno 2.271 lice.

[11] B.Češić, Dvadeset godina oslobođenja Beograda

rata, tj. 1.novembra 1944. godine, dobijen je iz spiska sledovanja brašna i hleba koji pokazuje da je tada bilo 238.930 stanovnika. Ovaj broj se brzo uvećavao, a to znači da su se u Beograd vratile mnoge izbegle porodice, pa je tako već 5. novembra sledovanje primilo 249.038 lica[1] .

Grad i njegova ukupna struktura (privredna i komunalna) pokazuje da je iz rata izašao znatno oštećen i opljačkan. Skoro svaki treći stan bio je neupotrebljiv[13]. Porušeno je 11.500 stanova, 7.250 bilo je teško oštećeno, a sa manjim oštećenjima bilo je takođe mnogo stanova. Slično je bilo i sa komunalnom infrastrukturom. Ratni period predstavlja ekonomsku regresiju izazvanu zločinima i velikim pomeranjem stanovništva pod prisilom. Posleratna obnova Beograda ostvarena je veoma brzo zahvaljujući i ogromnom entuzijazmu omladinskih brigada i brigada Narodnog fronta[14]. Porast stanovništva u periodu 1944-1961. prikazan je sledećoj tabeli:

Tabela 13. Stanovništo Beograda

Godina	Broj stanovn. u 000	Prirodni priraštaj	Mehanički priraštaj
1	2	3	4
1944	270	.....	.....
1945	313	- 84	43.084
1950	426	6.217	13.783
1951	428	6.545	- 4545
1955	484	5.694	6.983
1960	592	4.020	29.980
1961	619	4.651	23.349

Ono što je bitno uticalo na veliko doseljavanje u Beograd svakako su promene u njegovom privrednom razvoju. U posleratnim godinama u gradu je udvostručena predratna inudstrijska proizvodnja,, ostvarena je koncentracija trgovine, ugostiteljstva i građevinarstva, a postao je i najznačajniji jugoslovenski administrativni, kulturni, prosvetni i zdravstveni centar. Broj stanovnika porastao je od 1944. do 1950. godine za 106.000, a od 1951. do 1961. godine čak za 193.000 stanovnika. Slična tendencija je nastavljena i dalje pa je tako od oslobođenja do1971. godine Beograd uvećan za novih 510.000 stanovnika. U analizi izvorišta doseljavanja[1] interesantno je da se težište doseljavanja premestilo sa Vojvodine (u predratnom periodu) na uže područje Srbije (45,62%) dok je Vojvodina na drugom mestu (16,78%), Hrvatska (14,88%) na traćem, a zatim slede, BiH-a (8,61%), Makedonija (4,46%), Kosovo (3,35%), Crna Gora (2,57%) i Slovenija (1,75%). Godine 1961. u ukupnom broju stanovnika Beograda bilo je 86,3%.

[1] J.Marjanović, Beograd.

[13] B.Furundžić, Građevinska delatnost Beograda u periodu 1944. do1964., Godišnjak Beograda 1964-1965. godina.

[14] Sumarne podatke u knjizi "Beograd u ratu i revoluciji 1941-1945.", dao je dr B.Petranović.

[15] Mr. G.Bogovac, "Stanovništvo Beograda 1918-1971.".

JEDNA EPIZODA VODOSNABDEVANJA GRADA

Izvorišta vodosnabdevanja Beograda, odavno oslonjena na podzemne vode priobalja reke Save, obezbeđivala su grad sa kvalitetnom vodom za piće. U 1960. godini kapacitet izvorišta podmirivao je potrebe za oko 600.000 stanovnika sa potrošnjom od 226 l/stan/dan. Bilio je to vreme kad su u funkciju puštena dva nova reni bunara, 5 i 6, na desnoj obali Save, odnosno vreme velikih radova na izgradnji novog vodovodnog sistema koji se zaokružuje 1966. godine puštanjem tunelskog sistema glavnih dovoda[1] .

Orijentacija vodosnabdevanja grada na podzemne vode datira iz druge polovine prošlog veka prema istraživanjima inženjera O.Smrekera iz Manhajma koji je pokazao da podzemna voda u Makiškom polju ima pad od Železnika i Žarkova ka Čukarici i Savi i da se ispod neprobojnog sloja ume nalaze veliki peščani slojevi koje ispunjava voda u dubini i do 20 m. Na osnovu temperature vode i hemijskih analiza utvrđeno je "da ne postoji nikakva veza spoljašnje vode Makiške ravnice i nađene podzemne vode"[17] . Građanstvu varoši Beograda tadašnji predsednik opštine M.Marinković oglasio je uz prisustvo velikodostojanstvenika (kralja i Vlade) Srbije "u slavu epohalnog čina po život beogradski na Petrovdan 29. juna 1892. godine učinio je svečano osvećenje prvog beogradskog vodovoda i predao isti javnoj upotrebi". Postrojenje za crpljenje vode (5 cevastih bunara međusobno povezanih sa dve natege i sabirnim bunarom), postrojenje za prikupljanje i preradu vode (filtersko postrojenje) i sistem za dizanje i potiskivanje vode do potrošača (dve klipne pumpe 2 x 50 l/s, snage 2 x 48 KS i visinom dizanja 90-100 m). Glavni rezervoar od 1.700 m^3 na Crvenom krstu i danas je u funkciji. Postorojenje i sistem "Bele vode" stalno je dograđivan novim i savremenijim uređajima. U periodu 1925-1940. godine izgrađene su instalacije za zahvatanje rečne vode u ukupnoj proizvodnji od 50% (1929.godine), što je zahtevalo pojačanje i svakodnevno njeno hemijsko-bakteriološko kontrolisanje, pa je tako stvorena laboratorija za kontrolu, na svim filtereskim postrojenjima[18] . Pogon "Bele Vode" neposredno pred II svetski rat davao je 500 l/s rečne vode (I i II instalacija) i 700 l/s podzemne vode (III instalacija). Potisni cevovodi i rezervoari građeni u skladu sa potrebama razvoja grada i danas su u funkciji. Rezervoar "Dedinje", na primer, od 2 x 10.000 m^3 omogućavao je snabdevanje grada od kote 175-225 i naselja, Banjica, Jajinci i Kumodraž. Interesantno je da je iz ovog rezervoara jedna komora od 3.000 m^3 obezbeđivala savsku vodu za pranje ulica i za slične tehničke potrebe što je kasnije (1962. godine) kao rešenje ukinuto[19].

---

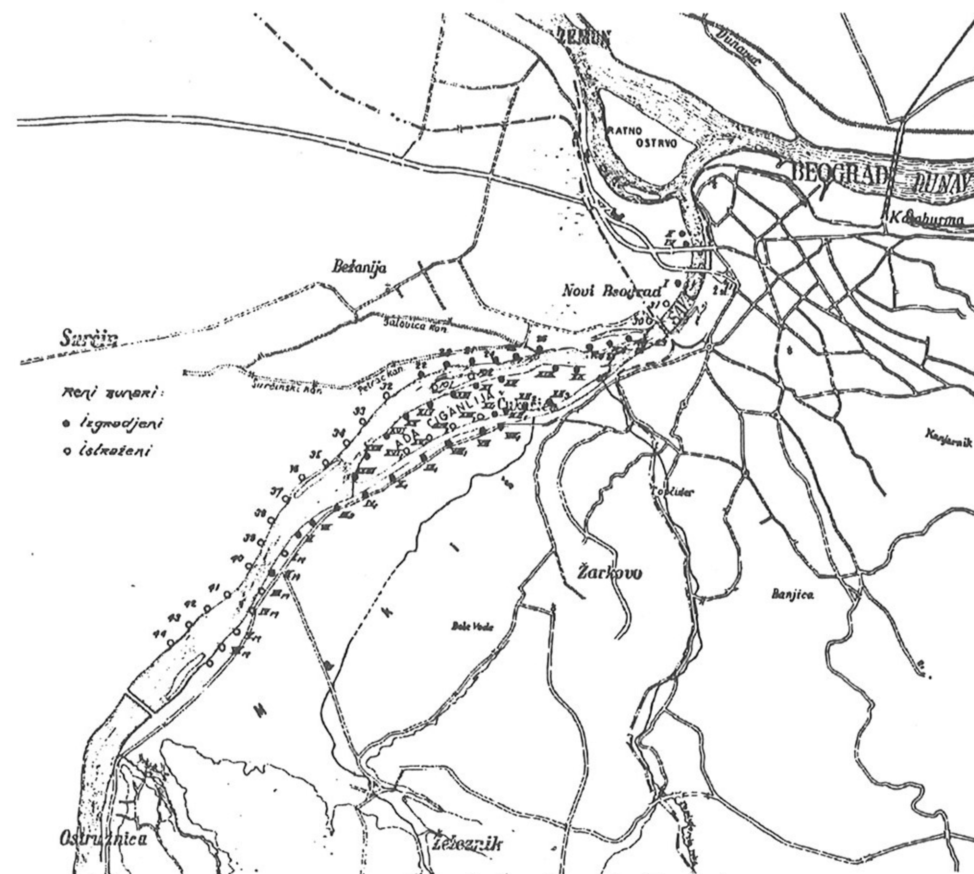
[1] Autor je kao načelnik za komuanlne i građevisnke poslove grada pratio realizaciju projekta vodosnabdevanja usvojenog 1950. godine kao "Generalni projekt vodovoda" u okviru Generalnog urbanističkog plana Beograda.

[17] Maja 1988. godine predsednik opštine G.Karabiberić obrazovao je Komisiju za rešenje vodosnabdevanja (članovi: N.Stamenković, K.Glavinić, dr L.Paču, dr M.Leko, S.Zarić i A.Aleksić) koja je angažovala i strane stručnjake. Kasnije, 20. marta 1890. godine pod predsedništvom N.Pešića donela je odluka o izgradnji Makiškog vodovoda "Bele vode".

[18] Laboratoriju je organizovao i vodio inž.tehn. K.Vasiljević koji je 44 godine proveo u vodovodu i bio neosporni autoritet u ovoj oblasti.

[19] Projektantni skoro svih tadašnjih rešenja bili su grad.inž. Đ.Grickat - Rus iz Petrovgrada - inž.

Pošto izvorište vodovodnog sistema čini njegovu suštinu, a u velikim gradovima nije moguće kampanjski rešavati ovaj ključni problem, o beogradskom izvorištu vođene su mnoge rasprave i urađene mnoge studije. Iskustvo Beogrdskog vodovoda u dugogodišnjoj praksi pokazalo je da vertikalni cevasti i kopani bunari u Makiškom polju nisu dovoljno izdašni, pa se u 1953. godini prešlo na korišćenje



Slika 2 – Situacija izvorista - Reni bunari

podzemnih voda sa horizontalnim drenovima. To su pokazala i svetska iskustva pa je otkupljena licenca za sistem "Reni" bunara. Prvi "Reni" bunari[2] dali su znatne količine podzemne kvalitetne vode, od 300 - 400 l/s, pa se smatralo da je Beograd trajnije rešio svoja izvorišta. Čak se u planovima razvoja računalo da Beogradski atar podzemnih voda putem "Reni" bunara može dati 20 m^3/s vode za piće, ali se brzo pokazalo da je to nerealno. Smanjenje izdašnosti izvorišta podzemnih voda u bunaru nastupilo je iz dva razloga: usled kolmiranja uže zone horizontalnih drenova i usled

---

M.Pavlović, mr A.Milošević i inž. G.Filipović - dugogodišnji saradnici u Vodovodu.

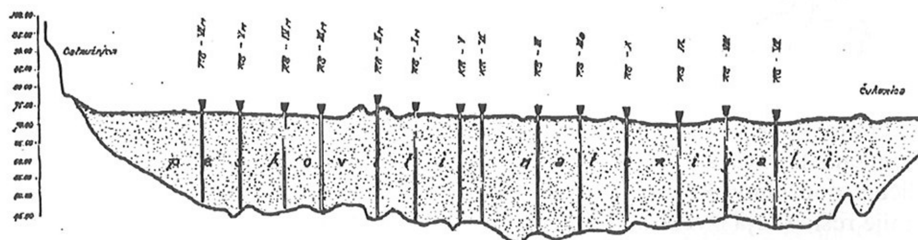
[2] Prvi reni bunar pustio je u rad 1. septembra 1953. godine predsednik Beograda Đ.Jojkić.

kolmiranja kantakta rečnog korita i vodonosnog sloja čime se smanjuje opšta izdašnost. Primenom sistema regeneracije bunara unekoliko je smanjen ovaj efekat, odnosno sistemom razbijanja kolmirane okoline drena vraćena je početna izdašnost ali ne potpuno. Vremenom se pokazalo da je kolmiranje rečnog korita u beogradskim uslovima bilo relativno malo. No, bez obzira na sve, beogradsko priobalje reke Save može tokom dužeg vremena da obezbedi kapacitet izvorišta od 6-7.000 l/s. Nagli porast broja stanovnika i razvoj grada nametnuli su ponovo potrebu obezbeđenja novih izvorišta vodosnbdevanja. Razvoj beogradskog vodovoda u vremenu od prvih zahvata podzemnih voda 1892. godine do 1970. godine, najbolje ilustruju podaci u narednoj tabeli

Tabela 14. - Kapaciteti "Begradskog vodovoda"

Beograd[2]	1892	1950	1960	1970
1	2	3	4	5
Broj potrošača	50.000	430.000	600.000	950.00
Kapacitet postrojenja l/s	35	960	1.200	3.950
Zapremina rez. m^3	5.000	78.000	82.000	176.953
Dužina vod.mreže u km	46	466	473	1.217
Prosečna dnev.proizvod. m^3/dan	2800	75.342	135.440	285.008
Spec.potroš. l/s/dan	56	189	229	369
Maksimal. pros.potroš. m^3/mes.	171.875	2.566.666	-	9.198.615

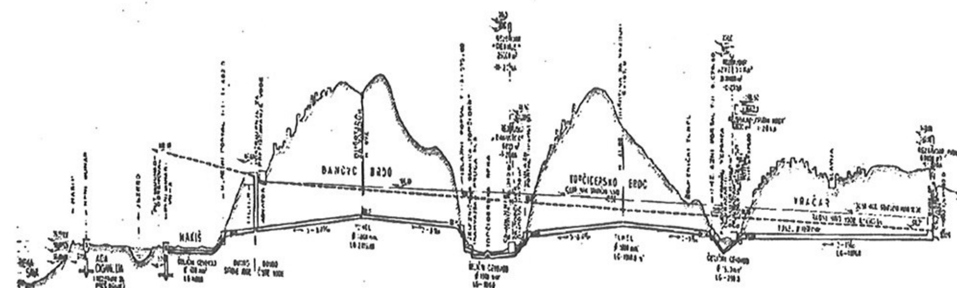
Jasna koncepcija u pogledu zahvatanja podzemnih voda u priobalju Save i Dunava prvih posleratnih godina znatno je pomogla u razvoju vodosnabdevanja grada. Još neposredno pred rat (1939.god.) akademik Miladin Pećinar analizirao je povećane potrebe Beograda u vodi. S obzirom da se iz podzemlja cevastim bunarima nije moglo dobiti dovoljno vode, prešlo se na zahvatanje rečne savske vode, ali i to nije bilo pravo rešenje. Analizirane su mnoge varijante dovođenja vode iz dalje okoline Beograda(sa Ibra, iz Mačve i sa izvora od Ljiga i sl.), ali su sve analize govorile da treba ići na podzemnu vodu kao "higijenski sigurniju, fizički pogodniju i jeftiniju za snabdevanje".



Slika 3 - Šematski prikaz lokalitet podzemne vode – profi Makiško polje, Ostružnica

[2] Stanje 1991. godine: broj potrošača je 1.247.234, kapacitet postrojenja je 10.500 l/s, prosečno je proizvedeno 6.473 l/s, a prosečno se troši dnevno 6.249 l/s a odnos podzemne i rečne vode je 75 : 25.

U Generalnom urbanističkom planu iz 1950. godine dosta je analizirana problematika vodosnabdevanja te je u posebnom poglavlju "Hidrotehnički problemi Beograda" naglašenono, da se Beograd orijentiše na sledeća izvorišta: Makiš, Adu Ciganliju, levu obalu Save i Dunava (kod Velikog Sela). Generalno opredeljenje urbanističkog plana na zahvatanje vode iz podzemlja sistemom "Reni" bunara, omogućeno je preduzeću "Beogradski vodovod i kanalizacija" da pristupi detaljnom istraživanju izvorišta, njihovom ekonomičnom korišćenju i sanitarnoj zaštiti. Plan vodosnabdevanja Beograda, koji je 1950. godine imao oko 450.000 stanovnika, izrađen je za grad od milion stanovnika što je bio podsticaj za velike poduhvate projektovanja i izgradnje novog vodovoda. U projektnom birou beogradskog vodovoda[22] izrađeni su projekti Generalnog rešenja: tunelski dovod ϕ 1800 mm Banovo brdo - Tašmajdan sa pratećim objektima (crpne stanice, potisni ceovodi, vodovodna mreža i rezervoari); postrojenje "Banovo brdo" (takođe u III etape); i tunelski dovod ϕ 1750 mm Bežanija - Zemun sa pratećim objektima. Projekti su razrađivani za perspektivni razvoj vodovoda do kraja 1976. godine



Главни тунелски довод Баново брдо – Ташмајдан са пратећим објектима – уздужни профил

The main tunnel supply pipeline Banovo Brdo–Tašmajdan, with auxiliary structures – longitudinal profile.

Slika 4 - Glavni tunelski dovod Banovo brdo-Tašmajdan-uzdužni profil

Najvažniji objekat za generalno rešenje bio je glavni tunelski dovod Banovo brdo - Tašmajdan, dužine oko 6,0 km čija je izgradnja ostvarena u relativno kratkom roku (1959-1963.). Ovo pre svega zahvaljujući vođenju tunela kroz podzemni geološki sklop pretežno krečnjačkog porekla. Tunel kroz tzv. tašmandajski krečnjak bušen je lako, skoro bez podgrade i bez teškoća u sečenju stenske mase. Jedino područje koje je zadalo mnogo problema je ulazni portal iz Ulice Franša Deperea (zona Veterenarskog fakulteta). Klizište je zahvatalo trasu tunela ne više od 100 m

[22] Glavni projektant generalnog rešenja Beogradskog vodosnabdevanja je inž. M. Kordić. Iza takvog projektnog rešenja energično je stajao direktor inž. L. Ljujić i većina stručnjaka preduzeća.

ali je ta dužina bila teža za građenje nego celina trase. Vremenski, zbog ove deonice objekat je pušten u pogon posle skoro godinu dana.

Postrojenje "Banovo brdo" je jedno od ključnih objekata novog vodovoda, nalazi se u Lješkoj ulici na površini od 2,6 ha, prečišćava (odgvoždava) podzemnu vodu iz reni bunara. Probni rad je započet 1961. godine, a redovna proizvodnja 8. marta 1962. Pogon ima tri instalacije od po 1.400 l/s. Treća etapa je u funkciji od 1974. godine.

Drugo važno postorjenje Beogradskog vodovoda je postrojenje "Bežanijska kosa", kapaciteta 3 x 1.000 l/s sa brzim filtrima i dvoslojnom ispunom. Uz filtersko postrojenje sagrađen je bazen čiste vode, zapremine 2.200 m^3 koji pored osnovne funkcije obebeđuje miran rad instalacija i crpnih stanica tunelskog dovoda. Ove instalacije namenjene uglavnom za vodosnabdevanje Novog Beograda i Zemuna uključene su u Centralni sistem akvaduktom preko mostova na Savi..

U vodosnabdevanju gradova nema, po pravilu, konačnih rešenja već su to u stvari epizode u razvoju koje sagledavaju neke optimume i ekonomičnosti usko zavisne od razvoja samog grada. Tako se, vreme burnog razvoja Beograda sedamdesetih godina i zadovljavanja potreba u vodi[23], pokazalo kao veoma uspešan period razvoja grada.

Početkom osamdesetih, naročito 1972. godine zbog izrade "Generalnog urbanističkog plana 2.000", ponovo je za taj novi period razmatrana problematika snabdevanja Beograda vodom. Tom prilikom vođene su obimne rasprave o vodosnabdevanju Beograda[24]. Na dnevnom redu je bila ponovo stara tema da li izvorišta vodosnabdevanja tražiti u priobalju reka - Save i Dunava , ili dovoditi vodu iz daljine, tj. da li problemi vodosanbdevanja Beograda povezati sa Programom dugoročnog vodosnabdevanja Srbije vodom..

Mogućnosti izvorišta podzemnih voda u priobalju Save i Dunava ni do danas (1995.) nisu potpuno iskorišćene, posebno mogućnosti prihranjivanja podzemnih lokaliteta Makiša i leve obale Save, a prešlo se na zahvatanje rečne savske vode. Korišćenje neiskorišćenih kapaciteta podzemnih voda u savskom priobalju, pa i u priobalju Dunava i u Mačivi, načelno govoreći je ispravnije. Na zahvatanje rečne vode mora se ići samo u krajnjoj nuždi, a ta nužda još ne postoji.

---

[2] Sticajem okolnosti u Beogradskom vodovodu postojala je tada stručna ekipa starijih (A.Milošević - Cale, Đ.Gricket, K.Vasiljević) predratnih inženjera i ekipa mlađih (direktor L.Ljujić i saradnici: M.Kordić, M.Lujanović, B.Kujundžić, D. Ćuzović i dr.), kao i u sekretarijatu za komunalnu privredu, što je podsticajno delovalo na unapređenje i razvoj vodosnabdevanja grada.
[24] Savetovanje Saveza DIT-a Srbije održano 17. februara 1972. godineu Beogradu - referati i diskusije štampani su u posebnoj knjizi.

STAMBENA IZGRADNJA I STAMBENA POLITIKA KRAJEM ŠEZDESETIH

U Generalnom urbanističkom planu iz 1950. godine, koji je predviđao razvoj do 1980.godine, težište je bilo na izgradnju novih terena, a naročito novog centralnog dela grada - Novog Beograda. Na močvarnom terenu i neizgrađenom zemljištu na drugoj obali reke Save, prekö puta istorijskog jezgra Beograda, započela je izgradnja novog dela grada. Generalni urbanistički plan iz 1950. godine obuhvatao je samo uže gradsko područje i predviđao je porast broja gradskog stanovništva na toj teritoriji za oko 100.000 stanovnika. U planu je data prednost izgradnji višespratnih zgrada nad prizemnim i jednospratnim, sa gustinom naseljenosti od 200-400 stan/ha. U prigradskim naseljima građene su prizemne, ređe jednospratne zgrade. Urbanistički planovi stambenih zona u užem gradskom području predviđali su rekonstrukciju i preuređenje i renovaciju blokova u užoj centralnoj zoni, zatim Izgradnju velikih stambenih naselja na slobodnim terenima i najzad Izgradnju Novog Beograda kao kompleksne gradske teritorije.

Izgradnji velikih stambenih naselja na slobodnim terenima grada i prigrdskog područja pristupilo se ozbiljnije posle 1958. godine. Pre toga se stambena izgradnja odvijala na pojedinim neizgrađenim parcelama (tzv. "ivična izgradnja") u širem centru grada, odnosno tamo gde su postojale ulice i komunalne instalacije. Takva praksa imala je i velike nedostatke među kojima sse posebno ističu: popunjavanje slobodnih parcela u gusto izgrađenom delu grada, bez istovremenih akcija rušenja dotrajalog i nekvalitetnog fonda unutar stambenih blokova što je znatno pogoršavalo uslove stanovanja, zatim je to nedostatak što obimniji programi stambene izgradnje nisu mogli da se brže ostvaruju kroz male izolovane akcije, pa sledstveno tome nisu mogle doći do izražaja unapređenja u građenju koja su u drugom svetu naglo počela da se razvijaju.

Stambena politka u stambenoj situaciji šezdesetih godina bila je uslovljena nasleđenim stanjem, a bila je u funkciji brze industrijalizacije što je proizlazilo iz opšte razvojne politike u Jugoslaviji. Oskudna sredstva za investacije u prvim posleratnim godinama morala su se usmeriti na privredna ulaganja, što je u kasnijem razvoju, u uslovima jače ekonomske i tehničke baze omogućilo povećanje stambene izgradnje. Prevaziđena je tako posleratna faza "izgradnje krova nad glavom" koja je, verovatno, karakteristična za ovakvu industrijsku realizaciju. Zakonom o nacionalizaciji najamnih zgrada i gradskog zemljišta onemogućeno je manipulisanje cenama stanova, zakupom stanova i zemljišta (svako je u svojini mogao da ima 3 manja ili 2 veća stana, gradsko zemljište je nacionalizovano i prešlo u društvenu svojinu) pa je stvorena široka osnova za plansku stambenu izgradnju.

Krajem 1959. godine Beograd je imao 134.094 stana sa 5.750.603 m^2 stambene površine, od toga je u zakupu bilo 106.793 stana, a sopstvenici su koristili 27.301. Od 1960. do kraja 1964. godine izgrađeno je 33.788 novih stanova. Taj broj stanova nije mogao da zadovolji potrebe. Mnogi vlasnici stanova izdavali su delove svog stana u zakup, čime su donekle poboljšavali svoje materijalne prilike. Kakvo je stanje stambenog fonda pokazuje naredna tabela u kojoj je prikazana struktura stanova različite korisne površine.

Tabela 15 - Stanovi prema vrsti i grupama - Popis 31.III 1961. godine

Stambena struktura		Stambena površina u m^2				
		do 25	25-50	50-100	Preko 100	nepo znato
1	2	3	4	5	6	7
UKUPNO:	147.135	45.118	55.363	39.910	5.747	926
Stanovi – svega	140.725	32.429	54.471	39.728	5.448	649
Posebne sobe	18.803	18.271	529	-	-	-
Garsonjere	4.219	2.334	1.888	-	-	-
Jednosobni	51.628	17.610	32.614	1.387	-	-
Dvosobni	41.016	1.001	18.085	21.904	-	-
Trosobni	14.898	-	739	12.912	1.247	-
Četvorosobni	5.116	-	11	2.927	2.170	-
Petosobni i više	2.290	-	-	291	1.999	-
Nepoznato	2.755	1.213	608	307	24	603
Kolektivni stanovi	304	-	-	42	261	-
Nastanjeni	1.490	931	421	96	15	27
posl.prostori	4.288	3.764	395	21	4	104
Nastanjeno zbog. sku.	328	74	68	23	28	145
Nepoznato						

Podaci pokazuju da postoji veliki broj malih stanova, tako je do 25 m^2 45.198 stanova ili oko 31% od ukupnog stambenog fonda, među ovim stanovima veliki broj čine posebne sobe (18.803) a to su objekti nekomforni za stanovanje. Osim toga, u ukupnom stambenom fondu 66% su objekti sagrađeni do 1940. godine, što znači da je veliki deo fonda manje kvalitetan.

Tabela 16 - Stanovi prema vrsti i broju nastanjenih lica - posle 31.III 1961. godine

Stambena struktura		Stanovi u kojima stanuju				
		1-2 lica	3-5 lica	6-9 lica	više od 10	Nepoz.
1	2	3	4	5	6	7
UKUPNO:	147.135	33.940	83.788	24.832	4.503	72
Stanovi svega	140.725	31.428	81.021	23.846	4.020	50
Posebne sobe	18.803	7.375	8.436	865	119	8
Garsonjere	4.219	2.728	1.400	35	1	2
Jednosobni	51.628	12.918	35.670	5.713	411	16
Dvosobni	41.016	4.318	26.569	9.101	1.018	10
Trosobni	14.898	773	8.084	5.007	1.034	-
Četvorosobni	5.116	172	2.229	2.088	626	1
Petosobni i više	2.290	48	60	973	668	1
Nepoznato	2.755	1.073	1.133	424	143	12
Kolektivni stanovi	302	-	-	6	298	-
Nast. posl.prostori	1.490	622	717	126	24	1
Nast. zbog skudice	4.288	1.812	1.953	445	77	1
Nepoznato	328	74	96	49	84	20

Stanovi prema broju nastanjenih lica najbolje ilustriju svu dramatiku beogradske stambene situacije šezdesetih i početkom sedamdeseih godina. U predhodnoj tabeli se to bolje vidi.

Vidi se da je bio nesrazmeran broj lica u stanovima manje površine (u 35.570 jednosobnih stanova stanuje 3-5 lica slično je i u 8.436 posebnih soba) odnosno u 20% stanova stanuje zajedno 6-10 lica, što znači da su u velikom broju stanova živele dve i više porodica. Pošto je zbog mehaničkog priraštaja stanovnika godišnja potražnja stanova bila između 3.000 - 4.000 stanova, smatralo se da je tih godina u Beogradu stambeni deficit iznosio oko 75.000. Ovaj broj je intenzivnom stambenom izgradnjom smanjivan, pa je tako u 1964. godini bilo 50.000 porodica bez stanova u Beogradu. U svakom slučaju tabela pokazuje kolika je prenaseljenost sambenog fonda Beogada.

Razvoj Beograda posledica je opšte-društvenog procesa urbanizacije u zemlji, a u vezi je sa intezivnom industrijalizacijom i deagrarizaciojom. To najbolje ilustruje podatak o učešću nepoljoprivrednog stanovništva u ukupnom broju stanovnika zemlje, jer je neposredno posle Drugog svetskog rata taj procenat iznosio 25%, a 1961. godine već 50%. Godišnja stopa rasta stanovništva u periodu 1948-1961. godina u Beogradu je bila 36,8%, ali je sličan, nešto manji, rast zabeležen u svim gradovima većim od 100.000 stanovnika. Nagli razvoj Beograda u posleratnim godinama nametnuo je niz preventivnih mera društva za usporavanje migracionih kretanja, te su se tako i kod nas koristila iskustva razvijenih evropskih zemalja. Sagledavanje posledica brze deagrarizacije kod nas nije bilo adekvatno, jer je urbanizacija ruralnih područja i seoskih naselja dugoročniji proces, pa zato veliki gradovi, a posebno Beograd, su podneli izvanredno veliki teret urbanizacije.

Beograd je sa svojim izuzetno povoljnim geografskim i prirodnim položajem, sa bogatim prirodnim zaleđem, grad na raskrsnici značajnih kopnenih, vodenih i vazdušnih puteva, bio veoma privlačan, a i imao je i predispozicije za razvoj. Kvalifikaciona struktura stanovništva koje se doseljavalo bila je veoma nepovoljna, pa se to odražavalo i na porast industrijske i druge proizvodnje. Masovno prebacivanje radne snage iz niskoproduktivne poljoprivrede u industriju nije imalo većih efekata u produktivnosti, a pogotovo nije uticalo na porast društvenog proizvoda. To najbolje ilustruju podaci o porastu nacionalnog dohotka u društvenom sektoru privrede[2]

Tabela 17. - Beograd - porast n.d. 1953-1970.godina

Period	Porast nacionalnog dohotka	
	Iz nove zaposlenosti	Iz proste produktiv.rada
1	2	3
1953-1956.	90,4%	9,6%
1561-1964.	47,2%	52,8%
Plan 1966-1970	30,0%	70,0%

Orijentacija na na intenzivno privređivanje bila je osnovni zadatak gradskih

[2] Podaci iz Plana razvoja 1966-1970. godine

rukovodećih struktura Beograda sedamdesetih godina. Osnovna orijentacija u izgradnji grada, sankcionisana politikom nadležnih organa Grada, bila je izražena:

- kroz rekonstrukciju, preuređenje i renoviranje stambenih i poslovnih blokova u centralnoj zoni grada;
- kroz izgradnju velikih stambenih celina na perifernim slobodnim terenima;
- kroz izgradnju Novog Beograda - novog dela centralne gradske zone na levoj obali Save.

Bila je to nova politika u odnosu na onu iz posleratnog perioda kada se izgradnja grada ostvarivala primenom tzv. "ivične izgradnje", kojom su popunjavani slobodni prostori u postojećem tkivu grada i time bitno pogoršavalo zadovoljavanje gradskih potreba. Često se izgradnjom pojedinačnih objekata, teško nasleđeno stanje urbanizacije (nekvalitetni objekti, prenaseljenost blokova i sl.) samo pogoršavalo.

Prostorna organizacija stambenih zona utvrđena u urbanističkoj strukturi grada nazvana je "mesna zajednica", ali ne kao autonomna, zasebna jedinica, već jedinica susedstva kao "samoupravna zajednica građana seoskih i gradskih naselja". U gradu je mesna zajednica definisana i ostvarena kao jedinica fizičkog planiranja i jedinica društvenog samoupravljanja. Savet mesne zajednice izabran od građana mogao je da rešava neke životne probleme, ali više da daje predloge o rešavanju problema od zajedničkog interesa nadležnoj gradskoj strukturi.

Teritorija mesne zajednice obuhvatala je u urbanističkim planovima stambene zone od 6 - 12.000 stanovnika, a unutar toga planirani su prateći objekti: osmogodišnja škola, dečje jasle i obdanište, prodajni centar sa servisima, sala za skupove i manji ugostiteljski objekti. Nasleđena stambena struktura nije uvek omogućavala da se ostvari ovakva planirana organizacija teritorje ali je novi pristup definisan početkom sedamdesetih godina uneo znatne promene. To je vidljivo u stambenoj strutkrui što se donekle zapaža iz sledećih podataka:

Tabela 18. - Strukturne promene u stambenom fondu Beograda

Strukturni parametri	1946. godina	1966. godina
1	2	3
1. Izgrađeno stanova u godini na 000 stanovnika	3,3	11,1
2. Pros. veličina završenih stanova u toj godini, m^2	34,0	52,3
3. Pros. površina stana u fondu, m^2	41,1	45,6
4. Broj stanovnika u jednom stanu	3,7	4,1

U periodu 1946-1966. godine glavni zadatak je bio rešavanje problema smeštaja gradskog stanovništva, koje se brzo povećavalo ali se to sa mnogo napora ostizalo. U deceniji 1956-1966. ulagalo se u stambenu izgradnju i najnužnije komunalne i prateće objekte 10,3% od bruto nacionalnog dohotka. Znači da je u poređenju sa ukupnim privrednim i nepivrednim investicijama u gradu, oko 35% ulagano u stambenu izgradnju. Stambena izgradnja imala je prioritet u opštem investiranju, ali je porast potreba za stanovima zbog doseljavanja bio i dalje veliki.

Finansiranje stambene izgradnje u prvim posleratnim decenijama vršeno je iz budžetskih sredstava društveno-političkih zajednica što je bilo u skladu sa centralizovanim sistemom planiranja i privređivanja. Sredstva za stambenu izgradnju u društvenom sektoru privrede, (obezbeđivana od 1955. godine iz budžeta),

odobravana su bez obaveze vraćanja što je bilo nestimulativno. Godine 1960. utvrđen je sistem finansiranja iz posebnih stambenih fondova. Na nivou grada obrazovan je takav stambeni fond koji je alimentiran iz specijalnog doprinosa koji su uplaćivale radne organizacije u iznosu od 4% isplaćenih zarada. Iz tih fondova, što je bilo sistemsko rešenje u zemlji, odobravani su krediti individualnim zadružnim, a posebno društvenim investitorima za izgradnju stanova. Uslovi su bili vrlo povoljni 1-2% kamata sa rokom vraćanja od 20-50 godina. Tražena su prikladnija rešenja sa elementima veće, lične zainteresovanosti za rešavanje svog stambenog problema, pa je 1965. godine došlo do ukidanja fondova, a kreditiranje je prepušteno bankama. Zakonom utvrđeni doprinosi za stambenu izgradnju vraćeni su radnim organizacijama čime je pojačana njihova uloga u finansiranju stambene izgradnje u rešavanju svojih stambenih problema. Takva politika nastavljena je sa izvesnim modalitetima dugi niz godina i dala je značajne rezultate.

Prva iskustva masovnije stambene izgradnje u Beogradu, ostvarena objedinjavanjem sredstava u fondovima za stambenu izgradnju, dala su značajne podsticaje za kasnije uvođenje ekonomskih odnosa u ovu složenu oblast investiranja. Iz jedne ankete[2] , za grad kao celinu, vidi se da postoji praksa i politika kreditirane stambene izgradnje preko Gradskog i opštinskih fondova. Tako se vidi da je i Gradski fond za stambenu izgradnju u 1962. i 1963. godini putem konkursa odobrio svim tražiocima kredite na osnovu pretplate pod sledećim uslovima:

- maksimalni rok otplate je 30 godina;
- kamatna stopa: 1% godišnje na kredit sa rokom otplate do 15 godina; 1,5% godišnje na kredit sa rokom otplate od 15-25 godina; 2% godišnje na kredit sa rokom otplate od 26-30 godina.
- na sredstva pretplate od dana uplate do početka izgradnje konkretnog objekta ili stana, Fond je zavisno od dužine čekanja priznavao kamatu vlasniku sredstava od 1-3% godišnje.

Osim Gradskog fonda za stambenu izgradnju, u komr je bilo skoncentrisan veći deo sredstava, postojali su opštinski fondovi za stambenu izgradnju sa sličnim namenom, ali sa preporukom da vrše sanaciju postojećih stambenih objekata. Uslovi odobravanja kredita za novu izgradnju bili su slični uslovima Gradskog fonda, a za opravke zgrada odobravana su sredstva pod sledećim uslovima: sopstveno učešće tražioca od 5% predračunske vrednosti, kamatna stopa 1% i rok vraćanja 30 godina. Neki opštinski fondovi su ove uslove pooštravali traženjem većeg učešća sopstvenih sredstava i skraćivanjem rokova otplate. Materijal i sopstveni rad za planirane opravke fondovi su priznavali kao sopstveno učešće. U slučaju dodele kredita stambenim zadrugama iz sredstava Gradskog fonda pri izgradnji stanova u ličnoj svojini, učešće materijala i sopstvenog rada priznavano je do visine od 9% od predračunske vrednosti.

Gradski fond za stambenu izgradnju Beograda odobravao je kredite za komunalne radove (ali bez konkursa) bez sopstvenog učešća, pošto su za ove radove, a za potrebe stambene izgradnje, to vršile same gradske komunalne organizacije. Pri izgradnji poslovnog prostora, koji je bio nužan u okviru stambene

[2] Anketu je sproveo i obradio Zavod za komunalnu i stambenu delatnost grada Beograda (direktor: M.Anđelković).

izgradnje, Gradski fond je raspisivao konkurse sa oštrijim uslovima kreditiranja. Interesovanje za takve objekte bilo je neznatno.

Podaci o kreditiranje izgradnje i prodaje stanova iz sredstava Gradskog i opštinskih fondova za stambenu izgradnju u 1962. i 1963. godini, kao i rezultati o obimu i cenama stambene izgradnje, navedeni su u narednim tabelama.

Tabela 19. - Kreditiranje i prodaja stanova u 1962. godini

Kupci stanova	Broj korisn. kredita	Ukupan izn. kredita	Iznos učešća			
			Ukup-no	Iz druš. Sredst-ava	Iz ličnih sredst-ava	% učešća
1	2	3	4	5	6	7
1. Društvenopolitičke	24	1.678,8	1.401,6	1.401,6	-	45,50
zajednice	24	647,1	663,7	663,7	-	50,60
2. Ustanove	61	1.069,9	981,9	981,9	-	47,86
3. Privredne organizacije	44	1.898,1	84,7	252,1	959,6	29,95
4. Stambene zadruge	368	515,5	685,6	514,5	171,1	37,5
5. Lica u radnom odnosu						
UKUPNO:	521	5.809,5	4.544,6	3.813,9	730,6	43,89

Tabela 20. - Kreditiranje i prodaja stanova u 1963. godini

Kupci stanova	Broj korisn. kredita	Ukupan izn. kredita	Iznos učešća			
			Ukupno	Iz druš. sredstava	Iz ličnih sredstava	% učešća
1	2	3	4	5	6	7
1. Društvenopolitičke	25	1.442,7	1.207,8	1.207,8	-	45,57
zajednice	21	533,2	522,1	522,1	-	49,48
2. Ustanove	73	1.636,3	1.549,2	1.549,2	-	48,63
3. Privredne organizacije	90	2.071,7	1.370,5	434,2	936,2	39,82
4. Stambene zadruge	575	879,7	1.048,8	178,8	870,1	54,38
5. Lica u radnom odnosu	2	6,6	0,3	0,3	-	40,00
6. Ostali						
UKUPNO:	786	6.543,4	5.698,9	3.892,6	1.806,3	46,55

Osim broja stanova prodatih putem kredita navedenih u prethodnim tabelama, prodaja za gotovo, znači bez učešća kredita, bila je u tim godinama značajna. Gradski fond za stambenu izgradnju prodao je u 1962. godini 323 stana, a u 1963. godini 231 stan. U istom periodu građevinska preduzeća prodala su 440 stanova u 1962. godini i 1.325 stanova u 1963. godini.

Prodajne cene stanova u 1962. i 1963. godini bile su dosta ustaljene, ali su troškovi uređivanja zemljišta učestvovali sa 10% u ukupnoj ceni. Cene su tako bile zavisne od opreme i obrade stana i zgrade, a prostor opšteg uređenja (komunalnog i drugog) bio je nepotpun ostavljajući tako u nasleđe generacijama značajne probleme urbanog uređenja grada. U narednoj tabeli dat je pregled cena jednog broja stanova.

Tabela 21. - Cene stanova u 1963. godini

Objekti i lokacija	Broj izgrađ.stanova	Vrednosti u 000 din.	Površina	Cena po m^2
1	2	3	4	5
Gradski fond:				
D_1 - 18 Novi Beograd	114	420.580	4.948	85.000
13 Dorćol	27	101.010	1.092	92.500
165 Karaburma	20	54.053	974	55.468
703 Karaburma	20	70.344	977	72.000
D_1 - 15 Novi Beograd	110	446.800	5.280	85.000
D 23 – 44	44	166.320	1.760	94.500
Građevinska preduzeća				
Blok III Novi Beograd	356	1,799.364	20.924	86.000
UKUPNO:	691	3,063.471	35.955	85.202

Stanje kapaciteta građevinske operative s kraja šezdesetih godina zasnovana je na klasičnom načinu građenja. U prvim godinama posle rata u Beogradu su postojala 34 građevinska preduzeća, ali je reorganizacijom 1958. i 1959. godine građevinska operativa svedena na 18 preduzeća. Od toga 10 preduzeća je iz visokogradnje, 5 iz niskogradnje i 4 specijalizovana preduzeća. Kapaciteti preduzeća po obimu realizacije kretali su se između 1,0 milijarde (3 preduzeća) do najviše 7,0 milijardi (3 preduzeća) sa tendencijom ubrzanog rasta i razvoja. Već je tada bio vidljiv napor preduzeća visokogradnje ka unapređivanju i novim trendovima gradnje. Indeks rasta korišćenja investicionih zajmova za opremu (od 1957. do 1959. godine) ukupnog građevinarstva bio je 117,8, a kod visokogradnje 172,6. Istovremeno porast radne snage u operativi bio je 7% godišnje, ali je u strukturi još uvek bilo veliko učešće nekvalifikovane i polukvalifikovane radne snage (62,0%) prema kvalifikovanoj što je imalo negativan uticaj na produktivnost beogradske operative. Slično stanje kapaciteta bilo je u operativi za završne radove (bravarsko-limarski, staklorezački, elektroinstalaterski, vodovod i kanalizacija, centralno grejanje) s tim što je angažovanje ovih kapaciteta izvan Beograda (oko 30%) bio veće nego kod građevinske operative.

Potrebe u građevinskim materijalima Beograd je zadovoljavao proizvodnjom u sopstvenim kapacitetima u gradu ili neposrednoj njegovoj okolini. Industrija građevinskog materijala imala je brži rast (1958. godine - 16,9%, 1959. godine - 13,2%, 1960. godine - 11,6%) te je imala i potreban asortiman. Pojavom šljakom-blokova od lakog betona, te durisola, unapređeno je polumntažno građenje stanova.

Unapređenje i razvoj beogradske građevinske operative, tih godina, bila je često tema[27] građevinske struke. Pokazalo se da savremeni sistemi građenja imaju ozbiljne prednosti nad klasičnim kako u pogledu količina i vrednosti upotrebljenih

[2] U Beogradu je od 19-21 oktobra 1960. godine održano "Savetovanje o industrijalizaciji stambene izgradnje" u organizaciji savezne građevinske komore što je imalo veliki značaj za dalji razvoj građenja (Oraganizacioni odbor: M.Brili, M.Jarić, L.Kolarić, M.Maksimović, S.Pejanović, M.Tepina i J.Valentinčić).

materijala, produktivnosti rada, tako i u pogledu opšte ekonomičnosti i brzine građenja. U 1959. godini utrošak radnih časova za m^2 površine stana iznosio je kod klasične izgradnje 52 časa, polumontaže 36 časova, a za retke primere montažne izgradnje bilo je potrebno samo 26 radnih časova. Prelazak na industrijski način građenja značio je prekvalifikaciju radnika i smanjenje njihovog broja. Trebalo je osposobljavati radnika za izradu prefabrikata, za rukovanje uređajima u fabričkim halama, novim uređajima transporta elemenata, za montažu instalacija i slične poslove. Stvaranje što potpunijih preduslova za brže uvođenje savremenih sistema građenja i za brža kretanja u pravcu industrijalizacije građenja postalo je briga ne samo rukovodećih timova u preduzećima nego i organa grada i Gradske skupštine. U jednoj analizi problematike proizvodnje stanova u Beogradu, razmatrane u organima Gradske skupštine 1962. godine, rečeno je: "Razvoj organizacija koje realizuju stambenu izgradnju nije bio ravnomeran. Građevinska preduzeća su se brže prilagođavala novim zahtevima od industrije građevinskog materijala i građevinsko-zanatska preduzeća. Taj proces izazvao je poremećaje koji se ogledaju u povećanju cena građevinskih materijala i cena usluga na tržištu. U uslovima izgradnje velikog broja pojedinačnih zgrada, nesklada kapaciteta, nedovoljnih ulaganja u opremu, sezonske i neujednačene proizvodnje, narudžbinsko-uslužnih odnosa u izgradnji stanova, nije omogućen željeni stepen produktivnosti rada niti željeni stepen akumulativnosti u ovoj privrednoj grani."

Traženje novih rešenja za bržu izgradnju stanova bio je početkom šezdesetih godina zadatak svih struktura, a posebno nadležnog resora - Sekretarijata za komunalno stambene poslove Skupštine Beograda. Zalaganje za proizvodnju stanova za tržište od strane same građevinske operative značilo je prepuštanje proizvođačima da budu nosioci i organizatori celine proizvodnog procesa, ali pod uslovom da se u tom procesu obezbede efikasnost i ekonomičnost proizvodnje i da privredna organizacija, kao životno zainteresovana, na tržištu obezbedi povoljne cene stanova kao finalista. Ideja je bila da građevinska preduzeća na osnovu dostignuća sopstvenih proizvodnih sredstava, razvoja savremene nauke i tehnike, dugoročnije planiraju svoju proizvodnju i obezbede kontinuitet rada (bez sezonskih prekida) i zaposlenosti. Velike mogućnosti orgaizovanja projektanskih, izvođačkih, zanatskih i instalacionih (ili njihove kooperacije) predstavljale su nove šanse za ubrzanje građenja stanova, ali i nove obaveze gradskim urbanističkim i komunalnim službama za prilagođavanje svojih poslova novim zahtevima proizvodnje za tržište. O implikacijama utvrđivanja cene i kvaliteta proizvodnje bilo je različitih pogleda, ali je kasnija praksa dala zadovoljavajuće rezultate o čemu će još biti reči.

UREĐIVANJE I KORIŠĆENJE GRADSKOG ZEMLJIŠTA – USLOV I OKOSNICA SKLADNOG URBANOG RAZVOJA GRADA

Troškovi regulisanja imovinskih odnosa, raščišćavanje i komunalno uređenje gradskog građevinskog zemljišta, a posebno zemljišta za stambenu izgradnju, iz godine u godinu su se povećavali i imali sve veće učešće u ceni izgrađenog objekta. Ovi troškovi prema tada važećim propisima mogli su da terete cenu stambene izgradnje do 10% ukupnih troškova, kada se radilo o izgradnji u naseljima većeg obima, a kod pojedinačnih lokacija opterećenje je bilo prema stvarnim potrebama. U

praksi se događalo da su slobodne lokacije sa manjim troškovima brzo bile iscrpljene, pa je to izazivalo mnoge nesporazume.

Problem pripreme gradskog zemljišta za izgradnju, šezdesetih godina, nije bio rešen u salasnosti sa potrebama jedne intezivne i kompleksne stambene izgradnje. Upravljanje zemljištem i ustupanje investitorima nacionalizovnog gradskog građevinskog zemljišta bilo je prepušteno gradskim opštinama što je onemogućavalo vođenje jedinstvene gradske politike usklađene sa dinamikom planskog urbanog razvoja. Nedostajao je celovit plan pripreme zemljišta za izgradnju za ceo grad, plan koji bi odgovorao tekućim i perspektivnim programima stambene i druge izgradnje. Posebno nije bio usklađen sa planovima i mogućnostima izgradnje ovjekata komunalne, saobraćajne i enegetske infrastrukture. Administrativni postupak kod opština trajao je dugo i zato niz komunalnih objekata zbog nedostatka sredstava nije građen, pa su tako ostajali problemi koje je grad trebalo da rešava naknadno.

Krajem 1962. godine u cilju boljeg podmirivanja, šire u društvu shvaćenih potreba, u zemlji se donosi opšti zakon o uređenju i korišćenju gradskog zemljišta (Sl.list FNRJ BR. 12/62) koji je postavio osnovne principe u regulisanju ovih odnosa. U čl.1 ovog Zakona naglašeno je da se zemljište može davati investitorima za izgradnju samo pod uslovom da je to urbanističkim planom predviđeno i da je pripremljeno za takvu namenu. Određeno je da investitor učestvuje u troškovima uređenja zemljišta i da se zemljište po pravilu dodeljuje konkursom, u kome su izraženi ekonomski kriterijumi. Republičkim zakonima ostavljeno je da konkretizuju odredbe opšteg zakona koji se neposredno ne primenjuje, a naglašeno je da to uže durštvenopolitičke zajednice urede svojim odlukama.

Bilo je predviđeno da sprovođenje u život odredaba Opšteg zakona počne od januara 1963. godine, ali je kasnio Republički zakon, koji je donet aprila 1964. godine. Sugestije Beograda i njegovih nadležnih organa, u vezi sa donošenjem ovog Zakona bile su da Zakon treba da sadrži principe, a da se konkretizacija prepusti, shodno ustavnim ovlašćenjima, skupštinama grada i opština i njihovim odlukama o uređenju i korišćenju gradskog zemljišta. U tom smislu predloženo je da Zakon definiše sledeće principe:

- gradsko zemljište se može koristiti za izgradnju i ustupati u skladu sa utvrđenom namenom prostora i urbanističkim uslovima;
- prethodno uređenje i opremanje graskog građevinskog zemljišta komunalnim objektima i instalacijama je preduslov za izgradnju stambenih i drugih objekata;
- gradsko građevinsko zemljište za stambenu i drugu izgradnju daje se na korišćenje po pravilu putem konkursa;
- gradsko građevinsko zemljište ustupa se na korišćenje uz naknadu koja sadrži naknadu ranijem sopstveniku zemljišta i objekata koji se ruše i troškove komunalnog uređenja, a naknada može biti uvećana i do tržišne vrednosti (gradska renta).

Diskusija oko ovog Zakona ubrzo posle njegovog donošenja bilo je mnogo i u njima je izražen zahtev da se odstupi od osnovnih principa. U diskusiji je dalje naglašavano da naknada treba da se određuje administrativnim putem umesto da se formira na osnovu principa ekonomskog gazdovanja, zatim da se izgradnja

komunalnih objekata kolektivne potrošnje finansira iz sredstava taksa, doprinosa i poreza koji opština ubira, kao i da se izgradnja komunalnih objekata individualne potrošnje finansira iz sredstava samih komunalnih organizacija. Isto tako, posle donošenja Gradske odluke o uređivanju i korišćenju gradskog zemljišta i njene primene, date su sugestije da se nađu rešenja za troškove stanova za raseljavanje, kao o najznačajnijem izdatku u troškovima uređenja zemljišta, i da se tim izdacima novi investitori ne terete[2] . Predlagano je kreditiranje izgradnje stanova za raseljavanje i otplate kredita iz stanarine i da ovaj teret snose organizacije za gazdovanje stambenim fondom, kao i da se za to koristi deo doprinosa za komunalno uređenje zemljišta.

S obzirom na značajne novine utvrđene zakonima, odlukama grada i politikom Gradske skupštine u izgradnji grada mnoga pitanja iz ove oblasti, tj. iz oblasti uređivanja gradskog zemljišta, rešavana su kroz praksu. U tom pogledu Beograd je bio prvi među vodećim gradovima u zemlji u primeni nove politike u izgradnji grada.

U Beogradu je ovjavljena nomenklatura poslova koji se smatraju poslovima na uređenju gradskog građevinskog zemljišta, pa je u tom smislu utvrđeno da je:

A) Uređivanje zemljišta u užem smislu: (1) izrada elaborata projekata i studija (katastarski podaci, snimanje terena, popis parcela i podaci o njima, proecna objekata koji se uklanjuju, geološko i geomehaničko ispitivanja terena, detaljno urbanističko projektovanje i izrada protokola regulacije, izrada idejnih projekata i investicionog programa uređivanja zemljišta i izrada ekonomskih studija celine poduhvata); (2) regulisanje imovinsko pravnih odnosa (podnošenje zahteva za eksproprijaciju i deposedovanje bivših vlasnika, vođenje postupka eksproprijacije, utvrđivanje i isplata naknada za zgrade, pomoćne objekte, ograde, zasade, useve i sl.; (3) uklanjanje postojećih objekata (rušenje zgrada i ostalih objekata, čišćenje terena, nalaženje stanova za preseljenje stanara iz objekata koji se ruše, raseljavanje stanara).

B) Izgradnja, dogradnja i rekonstrukcija objekata zajedničke komunalne potrošnje: (1) izgradnja saobraćajnica za kolski i pešački saobraćaj; (2) javne rasvete; (3) javnog zelenila; (4) kanalizacije za atmosfersku vodu; (5) parkirališta; (6) dečjih i sličnih igrališta i ozelenjavanje.

C) Izgradnja, dogradnja i rekonstrukcija objekata individualne komunalne potrošnje: (1) vodovoda; (2) kanalizacije za otpadne vode; (3) električnih instalacija i postrojenja; (4) daljinskog grejanja (toplane i mreže) ili instalacija za gas; (5) telefonskih instalacija.

Finansiranje troškova uređivanja koji terete investitora novogradnje, u osnovi je postavljeno tako da se u celini obračunavaju troškovi pod "A" (uređivanje u užem smislu), a troškovi pod tač. "B" i "C" samo ako su to sekundarne instalacije i objekti. Izgradnja, dogradnja, rekonstrukcija primarnih komunalnih instalacija i sistema - saobraćajnice, trgovi, javni parkovi i park šume - finansirana je iz sredstava komunalnih organizacija i namenskih gradskih fondova. Pitanje šta je primarna a šta sekundarna mreža često je bilo sporno, ali je to najčešće rešavano elementima

[2] U studiji A.Đorđevića "Problemi urbanističkog razvoja Beograda" - aprila 1966. godine. Ova tema je ponovo razmatrana u kontekstu rekonstrukcije blokovske stambene izgradnje.

detaljnog urbanističkog plana. U tom smislu javni konkurs za ustupanje gradskog zemljišta bila je dovoljna verifikacija ispravnosti u razgraničenju ovih troškova.

U upravljanju gradskim zemljištem pored urbanističkih i građevinsko-regulativnih mera, veliki značaj imala je činjenica da je izvršena nacionalizacija gradskog zemljišta koja je prema posebnom zakonu sprovedena 1958. godine. Zato je bilo moguće organizovati stručne organe i organizacije u gradu tako da gradsko zemljište i njegovo ustupanje za izgradnju postanu bitna poluga regulative izgradnje grada. Bilo je tako moguće uskladiti dinamiku potreba izgradnje grada sa mogućnostima, a često i potrebama privrede i stanovništva. Poseban instrument kojim je za neke gradske strukture (škole, borački i radnički stanovi, dečje ustanove i sl.) umanjivano opterećenje troškova uređenja putem solidarnog finansiranja jeste uvođenje posebnog doprinosa za korišćenje gradskog zemljišta. Svi korisnici prostora diferencirani u odnosu na položaj i druge pogodnosti zemljišta u gradu, plaćali su ovaj doprinos.

Ovi oblici solidarnog finansiranja bili su u početku nedovoljno razvijeni u pogledu diferenciranog zahvatanja položajne gradske rente, a povećanje doprinosa bilo je limitirano ekonomskom mogućnošću građana i rastom njihovih ličnih dogodaka. Računalo se da će razvoj gazdovanja gradskim zemljištem u budućnosti dati povoljne rezulate, pre svega ukidanjem sistema privatnog prisvajanja gradske rente na osnovu monopola zemljišne svojine, zatim jačanjem javnih izvora za finansiranje uređivanja gradskog zemljišta, a posebno na polju planske izgradnje grada. Osim toga, računalo se da će novi sistem znatno doprineti boljem usklađivanju izgradnje elemenata gradske strukture, te da će se tako povećati funkcionalna efikasnost gradskog organizma u ekonomskom i socijalnom smislu. Za razliku od ranijeg perioda, kada je stimulisano doseljavanje ruralnog stanovništva, a shodno iskustvima metropolitenskih gradova sveta, nova politika zemljišta zajedno sa politikom višeg nivoa stanarina i cena komunalnih usluga smatralo se da iznad svega treba da doprinese smanjenju migracija prema Beogradu.

Gradska renta u našim uslovima bila je dugo tabu tema[2] . Tek sa pojavom opštih zakona o ovoj materiji više se govori. Ne ulazeći u detalje teoretskih razmatranja pokazalo se da i u društvenim sistemima gde je gradsko zemljište u društvenoj svojini povoljnosti koje ono pruža neminovno dovode do pojave rente. I kada tržišni odnosi nisu u punoj meri zastupljeni u nekoj oblasti, ili ih uopšte nema, renta takođe postoji, ali nju prisvajaju pojedinci ili organizacije kroz neekonomsko korišćenje zemljišta, odnosno kroz pogodnosti njegovog položaja u gradu. Sa razvojem tržišnih odnosa, na uređenom gradskom zemljištu, poslovnom i stambenom prostoru sve kategorije korisnika, ili njihov najveći deo, postaju uživaoci gradske rente, što je privilegija koja je posledica proteklih generacijskih ulaganja u gradski razvoj. Otuda je opravdano da se te privilegije ukinu i renta ustupi društvenoj zajednici za dalje ulaganje u gradski razvoj. Primeri poslovnog prostora i lokala u zakupu u centralnom delu Beograda to najbolje ilustruje jer je slobodan godišnji zakup, tih godina, iznosio od 50-100% vrednosti samog objekta. To je

[2] Sredinom 1966. godine Savezni zavod za urbanizam i komunalno stambena pitanja (direktori: S.Bjelić i R.Rajić) dao je značajniji prilog na zasedanju XVI skupštine Stalne konferencije gradova održane u Mostaru.

značilo da je vlasnik poslovnog prostora mogao da amortizuje svoje investiciono ulaganje u roku od 2 godine najviše. U oblasti stanovanja, sa manjim izuzecima, takvi tržišni odnosi nisu bili zastupljeni, međutim, korisnici jednake zakupnine stanovanja, koju je obezbeđivao važeći sistem, mogli su imati povoljniji položaj (troškovi gradskog saobraćaja, doprema robe i snabdevenosti, povoljnosti centra i sl.).

Prvi instrument zahvatanja gradske rente, dugo će to i ostati, bio je doprinos za korišćenje gradskog zemljišta, bez obzira što je u početku imao nedostatak jer je imao delimično administrativni i fiskalni karakter, on je bio značajan instrument zahvatanja gradske rente. Važeći zakonski okviri za primenu ovog instrumenta (ograničavanje nivoa zahvatanja, ograničenje na uži građevinski reon i sl.) nisu tada omogućavali da se doprinos za korišćenje gradskog zemljišta izrazi kao atribut društvene svojine nad zemljištem i kao bonitet položaja zemljišta u gradu.

Drugi instrument, zasnovan je na Zakonu o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta i Zakonu o eskproprijaciji, značio je zahvatanje dela gradske rente pri ustupanju građevinskog zemljišta za izgradnju čime je putem konkursa pored stvarno potrebnih sredstva za uređivanje gradskog zemljišta zahvatana i položajna renta. U vezi sa primenom ovog instrumenta, zbog podeljenosti grada na opštine i različitih metoda sprovođenja, postupaka, različitih interesa, gubio se osnovni motiv, pa je grad Beograd, među prvima, posebnom Odlukom[30] svoja prava koja ima kao društveno politička zajednica u odnosu na pribavljanje i ustupanje gradskog zemljišta preneo na specijalizovanu gradsku organizaciju za gazdovanje gradskim zemljištem.

Organizacija za pribavljanje i ustupanje zemljišta za građenje ovlašćena da to čini u ime i za račun grada i opština, postala je institucija od posebnog društvenog intersa koja upravlja i Fondom za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta. Načelno, ustupano je prethodno uređeno zemljište, međutim, postojala je potreba da se omogući ustupanje i neuređenog zemljišta, što se činilo na osnovu slobodne pogodbe organizacija za uređivanje i ustupanje gradskog zemljišta i investitora. Osnov takvog ugovora su urbanistički uslovi i međusobne odredbe koje garantuju uređivanje zemljišta.

Iskustvo finansiranja i uređivanja gradskog zemljišta u Beograda[31] bilo je predmet interesovanja mnogih jugoslovenskih građana, pa je naročito više puta na savetovanjima u okviru Stalne konferencije gradova o tome bilo reči. Na jednom od tih je rečeno:

"Protekli period primene propisa o korišćenju gradskog zemljišta je kratak da bi se mogli izvlačiti meritorni zaključci. Poznato je da se diskusija oko donošenja ovih proisa vodi od 1962. godine, a njihova primena traje nepune dve godine. Međutim, treba konstatovati da i ovaj kratak period primene propisa u gradovima, potvrđuje ispravnost osnovne koncepcije usmeravanja izgradnje gradova u našoj

[30] Sekretarijat za stambeno-komunalne i građevinske poslove NO grada Beograda (R.Vujnović, M.Pavlović i V.Popić), Sekretarijat za zakonodavstvo (Đ.Sofronić) i sekretar Skupštine grada (M.Stojković) sprovcli su obimne stručne konsultacije o sadržaju ove Odluke koja je poslužila kao primer za slične akte u mnogim našim gradovima.

[31] Autor je u okviru Stalne konferencije gradova Jugoslavije u Mostaru (09.11.1966.) tada na dužnosti direktora Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada – Beograd, izneo prva iskustva o finansiranju uređivanja gradskog građevinskog zemljišta.

zemlji. Iz kompleksa ovih pitanja želeo bih da izdvojim samo problem finansiranja uređivanja gradskog zemljišta.

Finansiranje uređivanja zemljišta je sinteza i konkretizacija svih prethodnih ispitivanja i napora na definisanju prostornog razvoja i izgradnje grada. U tome su dve osnovne komponente:

- gradsko zemljište kao instrument usmeravanja politike razvoja grada;
- urbanistički i društveni plan, kao osnova njegove izgradnje.

Obe komponente zajedno čine celinu i samostalno, po prirodi stvari, ne mogu egzistirati. To je zapravo put kojim se može izvršiti koncentracija i usmeravanje raspoloživih finansijskih sredstava u gradu na racionalan i celishodan način.

Pri finansiranju pripreme i uređivanja gradskog zemljišta u osnovi se radi o objedinjavanju interesa izgradnje i njihovoj participaciji u tom delu troškova. Faktori koji utiču na visinu troškova pripreme zemljišta u gradu su:

- zatečeno stanje komunalne opremljenosti instalacijama i pratećim objektima,
- opterećenost stambenim objektima koji se zbog lošeg kvaliteta ne mogu uklopiti u nove urbanističke i druge zahteve,
- obim i nivo nove urbanizcaije određenog terena,
- organizovanost i sinhronizacija radova na izgradnji, na pripremi terena i na izgradnji investicionih objekata.

Svaki od ovih faktora za razne terene pojedinačno ili za sve zajedno, daće različite troškove. Koje od njih treba prihvatiti kao optimalne i objektivne, stvar je detaljne analize koja se mora dosledno sprovesti i to za sve zahteve. Tom interesu detaljnog posmatranja troškova izgradnje grada mora se sve podrediti, jer se samo tako može dobiti rezultat koji ima svoje društveno-ekonomsko opravdanje.

Finansiranje pripreme i uređivanja terena za građenje, u Beogradu, u osnovi se vrši preko bankarskog mehanizma koji prikuplja sredstva investitora i plasira ih u kreditiranje nove izgradnje koje može biti:

- kratkoročno, za pripremu zemljišta i izgradnju stanova za raseljavanje, i
- dugoročno, za primarnu komunalnu mrežu.

Ovaj sistem je počeo da se primenjuje u stambenoj, a nema razloga da se ne primeni i u drugoj izgradnji.

Najgrublja sagledavanja bilansa sredstava za 1967. godinu u Beogradu, za započete zahvate u stambenoj izgradnji na sadašnjem nivou, pokazuju da postoje sledeće potrebe:

- za kratkoročno kreditiranje pripreme terena oko	20 mlrd. st. din.
- za kraktoročno kreditiranje proizvodnje stanova oko	21 " " "
- za kreditiranje primarne komunalne mreže	15 " " "
	56 mlrd. st. din.

Banka mora prikupiti ovu masu sredstava da bi se predviđeni obim stambene izgradnje održao. Osim toga, banka mora obezbediti deo sredstava za dugoročno kreditiranje kupaca stanova.

Sredstva sa kojima banke mogu računati, i to samo pod uslovom da postoji

maksimalna bankarska poslovnost i poverenje, jesu:

- Sredstva radnih i drugih organizacija i organa namenjena za stambenu izgradnju, kao i sredstva građana. Ovaj izvor sredstava kako u okviru šire, tako i uže zajednice, nije bitnije povećan u odnosu na stanje pre reforme, ali je stalan izvor i ima tendenciju uvećavanja.

- Sredstva koja se formiraju iz cena komunalnih usluga. Poznati su stavovi o ovim cenama. One su za sada "zamrznute", a to znači da se iz dana u dan, zbog stalnog porasta troškova poslovanja i ličnih dohodaka komunalnih radnih organizacija smanjuje onaj deo u cenama, koji je namenjen za proširenu reprodukciju. Već danas su neke od naših komunalnih organizacija u teškom položaju. Znači da se na ova sredstva ne može računati, kao na neki značajniji faktor.

- Sredstva od stanarina predstavljaju stalan izvor, ali, kao i kod cena komunalnih usluga, realno im se umanjuje vrednost.

- Kamate na poslovni fond komunalnih organizacija koje kao kvalitetan izvor sredstava, banka treba i dalje da objedinjava. Isti je slučaj sa sredstvima od anuiteta i kamata stambenih fondova i komunalnog doprinosa.

- Sredstva putnih fondova mogla bi biti značajniji izvor za ove svrhe. Usvajanjem predloga iznesenog u osnovnom referatu, da se iz ovih fondova finansira izgradnja ulica, oslobodila bi se znatna budžetska sredstva za druge namene u gradovima i na taj način umanjili troškovi pripreme zemljišta za građenje.

Prema tome, sredstva za finansiranje pripreme gradskog zemljišta i izgradnju stanova nalaze se na raznim stranama i kod raznih interesenata i najvećim delom su usitnjena. Ona predstavljaju važan faktor samo ako su koncentirsana, i zato banke imaju u tome presudnu ulogu. Protekli period od godine dana i iskustvo Beogradske udružene banke govore da je moguće vrlo uspešno i sa punim međusobnim interesom izvršiti koncentraciju i usmeravanje ovih sredstava.

Ako pretpostavimo da će banka prikupiti potrebna sredstva, to još uvek nije garancija da će se određeni obim stambene izgradnje ostvariti. Troškovi pripreme, a samim tim i cene stanova, biće veći ako se komunalnim organizacijama ne osiguraju ekonomske cene kako bi bar podnele deo troškova za komunalnu mrežu, ako se na nađe efikasan način suzbijanja špekulacije zemljištem i stanovima i ako se ne stabilizuju cene građevinskog materijala i građevinskih usluga. Svi ostali parametri koji utiču na cene i visinu troškova izgradnje mogu se držati u određenim granicama instrumentima koje već imamo."

Praktično, politika izgradnje gradova, pa i Beograda, umnogome je zavisila od odluka i mera koje su u Federaciji i u Republici utvrđivane u društvenim planovima. Društveni plan Jugoslavije za period 1966-1970. godine pa analogno tome i planovi republika, gradova i opština, stambeno-komunalnu problematiku izrazili su ovako:

"U stvaranju ekonomski povoljnih uslova za razvoj komunalnih delatnosti, posebno je značajna uloga opština. Republičkim planovima i merama treba stvoriti uslove opštinama da raspolažu stabilnim i dugoročnim izvorima za finansiranje i kreditiranje, komunalnih delatnosti. Za ove svrhe trebalo bi namenniti, pored doprinosa za korišćenje gradskog zemljišta i naknade za ustupanje ovog zemljišta, još i budžetska sredstva opština (deo putarine) i deo sredstava putnih fondova i vodnog doprinosa. Na taj način bi se formirala stabilna osnova za napuštanje budžetskog finansiranja ove delatnostii stvarali povoljni uslovi za kreditiranje komunalnih organizacija, posebno vodovoda i kanalizacije i finansiranje izgradnje objekata kolektivne komunalne potrošnje. Time treba stvarati i uslove za dosledniju primenu principa dohotka u radnim organizacijama u ovoj oblasti, čime će se one ekonomski osposobljavati kao nosioci proširene reprodukcije.

Posebno se ističe odgovornost opština u pripremanju, uređivanju i komunalnom opremanju zemljišta. Finansiranje uređivanja zemljišta treba da se vrši iz navedenih izvora za komunalne delatnosti.

Troškovi opremanja zemljišta mogu se delom pokrivati iz cena stana, kao iz učešća drugih investitora koji grade na gradskom zemljištu.

Banke treba da kreditiraju proširenu reprodukciju u oblasti komunalnih delatnosti na bazi istih izvora sredstava kao i za stanove. Društveno-političke zajednice moći će subvencioniranjem kamate da stimulišu banke na prikupljanje i drugih sredstava i njihovo plasiranje u ovu oblast.

Administrativno ograničavanje cena komunalnih usluga postepeno će se napustiti i stvaraće se uslovi za formiranje tih cena na ekonomski opravdanom nivou, uz odgovarajući društvenu kontrolu cena. Zatim, stvoriće se uslovi za likvidiranje diferenciranja cena komunalnih usluga prema korisnicima."

Tako je konačno uvažena stambeno-komunalna politika i politika uređivanja i ustupanja gradskog zemljišta koju je Beograd izgrađivao dugo i uporno. Gradska renta u svom osnovnom vidu zahvaćena je i u narednom periodu izgradnje grada i ogromno je podstakla njegovu urbanizaciju.

O STAMBENOJ IZGRADNJI U 1962. GODINI - POČETKU REŠAVANJA STAMBENOG DEFICITA

U uvodnom delu Izveštaja o stambenoj izgradnji za 1962. godinu u Beogradu[3] konstatuje se da je: 1946-1948. godine sagrađeno 5.046 stanova; u periodu 1948-1955. godine 11.465, a u periodu od 1955-1961. sagrađeno je 24.229 stanova. Ukupno je, zaključno sa 1962. godinom, sagrađeno 48.064 stana čime je ostvaren rast od 9,90 m^2 na 10,60 m^2 po stanovniku u 1962. godini. Ovaj podatak bio je značajan, jer se poslednjih godina počeo rešavati gorući problem Beograda - stambeni deficit.

Programom stambene izgradnje za 1962. godinu koji je usvojila Skupština grada, bilo je predviđeno da se na užem gradskom području nastavi izgradnja 11.542 stana ranije započeta i da započne izgradnja 8.864 stana, tj. da se dostigne nivo od 20.406 stanova u izgradnji i od toga da se završi 6.500 stanova. Prema procenama na kraju 1962. godine stanje je bilo nešto povoljnije, građeno je 20.231 stan, a završeno

[3] Sekretarijat za stambeno-komunalne i građanske poslove NO grada Beograda (nač.R.Vujnović) pripremio Izveštaj o stambenoj izgradnji u 1962. goidni, koji je razmatrao Savet za stambene poslove Skupštine grada Beograda (predsednik Saveta B.Popoviš) i Skupština grada (predsednik M.Neoričić). Iz Izveštaja je vidljivo stanje, nivo i opšta orijentacija u stanogradnji što može biti korisno u komparaciji sa kasnijim periodima stambene izgradnje.

7.329 stanova.

Evo nekih podataka o broju građenih zgrada i stanova njihovoj površini i pregledu po sektorima svojine. Podaci se daju u narednoj tabeli:

Tabela 22. - Stanovi 1962. godine

Pokazatelj	Ukupno	Od toga Društveni	Zadruzni	Privredni
1	2	3	4	5
Završeno Zgrada	1.292	344	146	802
Stan	20.231	15.496	3.364	1.371
Površina m²	1,076.184	800.905	175.963	99.316
Nastavlja se izgr. Zgrada	901	179	68	654
Stan	12.902	9.799	2.004	1.099
Površina m²	702.905	518.076	105.016	79.813
Završeni u % Zgrada	30,27	47,97	53,43	18,46
Stan	36,23	36,77	40,43	19,84
Površina m²	34,68	35,31	40,32	19,64

Završeni stanovi u odnosu na plan veći su za 12,76%, ali isto tako su za 27% veći u odnosu na prethodnu 1961. godinu, što je bio najveći rezultat poslednjih godina. To je godina u kojoj je tekući priraštaj stanovika bio oko 19.000 novih stanovnika. Pod pretpostavkom da se sa 5.323 stana pokriva priraštaj proizilazi da se samo sa 2.006 stanova, od ukupno završenih stanova, rešava stambena kriza u gradu.

Po vidovima stambene izgradnje obim izgradnje prikazan je u sleećoj tabeli:

Tabela 23. - Stanovi 1962. godine

Vidovi izgradnje	Ukupno građeno	%	Od toga Završeno	Nastavlja se
1	2	3	4	5
Stambena naselja	8.030	39,69	2.283	5.747
Stambeni blokovi	4.221	20,86	1.733	2.488
Ivična izgradnja	6.609	32,67	3.041	3.568
Porodična izgrad.	1.371	6,78	272	1.099
UKUPNO:	20.231	100,00	7.329	12.902

U osnovi ove koncepcije, konstatuje se u izveštaju, ciljevi izgradnje stanova u naseljima i blokovima su da se postigne savremenija organizacija, racionalnije projektovanje i ekonomičnije građenje, pa sledstveno tome i stabilnija cena u građevinarstvu, zatim da se iskoriste slobodne građevinske parcele sa prihvatljim ulaganjem u komunalnu i drugu prateću izgradnju i tako ostvare odgovarajući uslovi za masovnu stambenu izgradnju.

Detaljniji podaci o vrsti stanova koji su sagrađeni u 1962. godini (samo društveni i zadružni sektor) pokazuju da garsonjera ima 5,65%, jednosobnih stanova 14,9%, dvosobnih 39,32%, trosobnih je 16,84%, a čevorosobnih i većih 3,82%. Ukupno je izgrađenih stanova 18.861. Što se tiče obrade i opreme ovih stanova u

izveštaju se konstatuje da su stanovi pretežno II i III kategorije (II kategorija 49,68%, III kategorija 27,51%) te da je vrlo mali uticaj naručilaca (radničkih saveta i sindikalnih podružnica) stanova koji bi više odgovarali potrebama radnika i službenika.

U izvršenju Programa stambene izgradnje u 1962. godini učestvovalo je više specijalizovanih građevinskih preduzeća iz Beograda i iz unutrašnjosti, nekoliko pogona stambenih zadruga, režijskih grupa i sl. Sledeći podaci ilustruj učešće operative u izgradnji stanova. To su veća beogradska specijalizovana građevinska preduzeća ("Rad", "Trudbenik", "Napred", "7. juli", "Neimar", "Dom", "N.Beograd", "Dunav", i "Izgradnja") sa 14.117 stanova, manja građevinska preduzeća ("Mladost", "Proleter", "Beograd" i "Taramont") sa 377 stanova, specijalizovana građevinska preduzeća ("Žegrap", "Mostogradnja", "Hidrogradnja", "Tunelogradnja" i "Partizanski put") sa 650 stanova, veći broj građevinskih preduzeća iz unutrašnjosti sa 2.045 stanova, a pogoni i režijske grupe gradile su 1.671. stan.

Novine koje su tih godina počele da se primenjuju, a odnose se na kreditiranje proizvodnje, menjale su te klasične odnose investitor-izvođač što je obezbedilo uslove za tržište u stanogradnji. Gradski fond za stambenu izgradnju u toj godini odobrio je 7.975 miliona dinara za proizvodnju stanova za tržište. Krediti za proizvodnju stanova odobreni su sa rokom vraćanja od 18-32 meseca i kamatnom stopom od 6%. Preduzeća su bila dužna da od ukupno ugovorenih 7.975 stanova isporuče 2.840 stanova u1963. godini, a 2.444 stana u 1964. godini i to: 50 pretplatnicima na stan kod Fonda, a da za ostatak sami obezbede plasman, ali uz obavezu da stanove prodaju po dogovorenim - utvrđenim cenama.

Zajmovi za stambenu izgradnju od strane Gradskog i opštinskih fondova odobravani su od 1956. godine. Na otvorenim konkursima Gradskog fonda za izgradnju odnosno kupovinu stanova, odobravani su krediti pod uslovima da privredne organizacije obezbede sopstveno učešće koje je sve do 1960. godine bilo po stopi od 10-20% (za ustanove 25-30%), a od 1960. ujednačena je stopa od 50% za sve. Krediti Fonda odobravani su zaključno sa 1959. godinom, sa rokom do 50 godina, a za naredne godine ovaj rok je smanjen na 30 godina, dok je kamatna stopa bila 1-2%.

U 1962. godini odobreno je 5.930 miliona kredita za kupovinu stanova i to: 2.087 miliona privrednim organizacijama (njih 35), 517 miliona ustanovama (njih 8), 2.201 političko teritorijalnim jedinicama (njih 37), 812 miliona stambenim zadrugama (njih 14) i 313 miliona licima u radnom odnosu.

Zadatak opštinskih fondova za stambenu izradnju bio je odobravanje zajmova za izgradnju, dovršenje, dogradnju i opravke stambenih zgrada, poslovnih prostorija i komunalnih objekata koji su u neposrednoj vezi sa stambenom izgradnjom. Realizacija ovih aktivnosti opštinskih fondova u 1962. godini prikazana je u sledećoj tabeli:

Tabela 24. - Stambeni fonodivi opština

u 000.000

NOO	Prihodi fonda		Od toga			
	Planirano	Ostvareno	Utrošeno	Za opravke	Za izgradnju	Ostalo
1	2	3	4	5	6	7
Stari grad	300	333	290	120	-	170
Palilula	268	221	78	32	16	30
Zvezdara	351	340	114	46	27	71
Savski venac	251	262	247	56	18	73
Vračar	338	252	65	40	-	25
Voždovac	351	402	258	9	12	237
Čukarica	370	302	203	-	92	111
Novi Beograd	117	209	79	-	-	79
Zemun	358	240	246	8	8	230
Krnjača	189	170	133	2	131	-
UKUPNO:	2.893	2.731	1.643	313	304	1.026

Cene stambene izgradnje pre 1962. godine povećavale su se iz godine u godinu za oko 13%, a u 1962. godini povećanje iznosilo oko 8%. Cene u zgradama sa centralnom grejanjem, zavisno od kategorije, kretale su se u ovoj godini između 69 - 92.000 dinara po m^2 korisne stambene površine. U zgradama bez centralnog grejanja i lifta cene su bile niže od 9 - 12.000 po m^2 korisne površine. U subjektivne nedostatke tekuće stambene izgradnje navodi se da:

- izgradnja stanova nižih kategorija nije bila predmet interesovanja mnogih investitora i znatno je zaostajala za izgradnjom stanova viših kategorija;
- zbog nepostojanja čvršćeg višegodišnjeg stambeno-komunalnog programa izgradnja nije omogućavala blagovremenu pripremu i uređenje terena, već su se ti poslovi, najčešće, obavljali paralelno, bez dovoljno koordinacije sa stambenom izgradnjom;
- širenje stambene izgradnje preko optimalnih granica dovodi je do nesklada između proizvodnje i potrošnje građevinskog materijala i poskupljenja pojedinih građevinskih materijala što se odrazilo i na cene stanova.

Troškovi uređivanja zemljišta koji terete cenu stana limitirani su na 10% od cene, pa su se zato tražile takve lokacije koje su u tom pogledu pogodnije tj. sa što manjim troškovima. Vremenom su lokacije sa nižim troškovima iscrpljene pa se u vezi sa tim izjavljuje: "U nemogućnosti da razliku preko fiksnog procenta za pokriće naraslih troškova podmiruje iz drugih sredstava, Narodni odbor grada je odredio da se naselja i blokovi grade sa što većim brojem stanova, 1.000 i više, kako bi se lakše podnosili ovi troškovi. Zavisno od urbanističkih i drugih uslova koji su investitorma postavljeni bilo je pojava da troškovi uređenja zemljišta dostižu 15% pa i 30% od ukupne cene. Organi nekih Narodnih odbora opština na lokacijama koje su bile povoljne, kao obavezu invesitora, ugovorili su naturalnu nadoknadu od dva i više

stanova ili uplatu izvesnih sredstava u opštinske fondove."

Sve to je upućivalo na iznalaženje adekvatnijeg sistema uređivanja, ustupanja i korišćenja gradskog građevinskog zemljišta. Zato se u izveštaju dalje konstatuje: "Problem pripreme zemljišta nije do sada bio rešen u saglasnosti sa porebama intezivne i kompleksne stambene izgradnje. Pre svega, nije organizaciono rešeno vođenje pravilne zemljišne politike u odnosu na nacionalizovano gradsko zemljište. Upravljanje ovim zemljištem i ustupanjem investitorima određenih terena za izgradnju bilo je rascepkano po opštinama, što je onemogućavalo vođenje jedinstvene gradske politike prema potrebama Programa stambene izgradnje i Urbanističkog plana. Sem toga, niz subjektivnih momenata i slabosti doveo je do deformacija pri dodeljivanju zemljišta za izgradnju određenim investitorima. Nedostajao je celovit plan pripreme zemljišta za izgradnju za čitav grad koji bi odgovarao perspektivnim programima njegove izgradnje. Nije bilo usklađivanja ovih priprema sa planovima izgradnje komunalnih objekata. Već tada se zagovara potreba formiranja posebne organizacije koja bi gazdovala zemljištem i posebnog fonda za finansiranje uređivanja zemljišta, pa se dalje kaže: "Ova organizacija bi poslovala na teritoriji Beograda po jedinstvenom planu i programu koji bi bio usaglašen sa programom stambene izgradnje. Sa prikupljenim sredstvima vršilo bi se finansiranje i kreditiranje izgradnje pojedinih komunalnih objekata na zemljištima koja se pripremaju za izgradnj. Organizaciju treba formirati što pre da bi se blagovremeno osposobila za izvršenje ovog složenog zadatka".

U zaključnom delu Izveštaja u stambenoj izgradnji 1962. godine, rečeno je: "U cilju da se organizovano, sistemaski i planski pristupi rešavanju problema u ovoj oblasti, potrebno je:

- osnovati posebnu ustanovu u okviru grada koja bi se bavila proučavanjem ukupne stambene problematike i koja bi omogućavala utvrđivanje konkretne stambene politike, usklađivanje odnosa u stambenoj privredi i usmeravanje aktivnosti svih učesnika u stambenoj izgradnji;
- pomoću metoda ispitivanja ušteda odnosno svestranijeg ekonomskog ocenjivanja krupnijih poduhvata u stambeno komunalnoj izgradnji, odrediti obim stambene izgradnje na slobodnim površinama van grada gde treba vršiti obimnija ulaganja u komunalne objekte, kao i granice rekonsrukcija pojedinih blokova u gradu gde je potrebno izvršiti ozbiljnija rušenja postojećih zgrada, u cilju podizanja novih stanova;
- na osnovu ovih i drugih elemenata, pristupiti pripremi za izradu dugoročnih i etapnih programa stambeno-komunalne izgradnje, koji bi, između ostalog omogućavali da svi učesnici u njihovom izvršenju unapred sageldaju svoje zadatke;
- u skladu sa propisima o uređenju i korišćenju gradskog zemljišta formirati specijalizovanu službu koja bi se, u saradnji sa urbanističkim, komunalnim i drugim organima, ustanovama i organizacijama starala o blagovremenom uređenju i pripremi zemljišta za stambenu i ostalu izgradnju;
- za rešavanje stambene krize, treba graditi više stanova nego do sada; u vezi sa tim, potrebno je odrediti više slobodnih površina na perifernim delovima grada, na kojima se može pristupiti masovnoj izgradnji skromnijih stanova;

- pri odobravanju zajmova za stambenu izgradnju, prednost davati onim investitorima koji se opredeljuju za izgradnju jeftinijih stanova; time će se postići veći efekat u broju izgrađenih stanova s jedne strane, a sa druge, oni će više odgovarati mogućnostima građana sa prosečnim primanjima;

- kod odlučivanja o izgradnji stanova od strane pojedinih investitora iz sopstvenih sredstava, društveni faktori (radnički saveti, upravni odbori, sindikalne podružnice i dr.) takođe moraju da izvrše odgovarajući uticaj da se i njihove investitorske službe opredeljuju za izgradnju skromnijih stanova;

- iz opšte strukture postojećeg fonda stanova, razvoja gradskih porodica i razloga ekonomičnosti proizilazi, da treba graditi više dvosobnih stanova i većih stambenih jedinica; izuzetak od toga čini potreba i za građenjem većeg broja samačkih stanova, što se takođe mora imati u vidu prilikom programiranja buduće stambene izgradnje;

- budući da porast cena građenja i različitost ostalih troškova stambene izgradnje dovodi do povećanja i nejednakosti stanarina u novoizgrađenim stanovima, potrebno je razmotriti mogućnost da se posebno utvrđuje vrednost novih stanova, u slučaju kada se ona uzima kao osnovica za određivanje stanarina;

- na sektoru građenja, treba prilagođavati građevinske i građevinsko-zanatske kapacitete potrebama racionalne i ekonomične izgradnje, u cilju da se postignu kraći rokovi, bolji kvalitet, niže cene i ostali troškovi građenja; isto tako, potrebno je propisati i uslove koje moraju da ispunjavaju građevinska preduzeća da bi se mogla baviti stambenom izgradnjom, a posebno da bi se mogla pojavljivati u svojstvu proizvođača stanova;

- u nastojanju da se uklone već podignuti objekti, kao i da se suzbiju tendencije ka daljoj bespravnoj izgradnji, neophodno je da se potpunije sprovedu u život preporuke NO grada Beograda, da se osnaže inspekcijske službe u NO opština i da se pojača efikasnost sudskih i drugih organa gonjenja prema prekršiteljima propisa o građenju;

- instrumente kreditirnja postaviti tako da se pomoću njih aktivira što više sredstava iz drugih društvenih izvora, kao i sredstava građenja za stambenu izgradnju; u vezi s tim, potrebno je, naročito u većim kolektivima, da još više dođe do izražaja institucija pretplate na stanarsko pravo;

- sredstva fondova za stambenu izgradnju opština sa užeg područja, isključivo orijentisati na kreditiranje opravki stambenih zgrada, izgradnju porodičnih zgrada i stanova, kao i komunalnih objekata, jer je to i postavljeno kao osnovni zadatak ovih fondova;

- isto tako neophodno je preduzeti konkretne mere za uredno plaćanje stanarine, odnosno zakupnne od poslovnih prostorija, jer je to jedan od osnovnih uslova za uspešan rad gradskog odnosno opštinskih fondova za stambenu izgradnju;

- s obzirom na nedostatke ispoljene u radu pojedinih stambenih zadruga, ispitati opravdanost postojanja sadašnjeg broja zadruga i preduzeti mere u pravcu oformljenja trajnijih i ekonomski snažnijih organizacija, zasnovanih na ulaganju isključivo ličnih sredstava zadrugara".

ORGANIZACIJA GRAĐENJA I FAKTORI KOJI UTIČU NA CENU IZGRADNJE OBJEKATA U BEOGRADU[33]

Građevinska proizvodnja je istovremeno i investiciona potrošnja svake privrede i kao takva bitno utiče na njenu ekonomiku. Ako znamo da građevinarstvo apsorbuje oko 50% investicija koje društvo godišnje izdvaja za svoju reprodukciju onda je taj uticaj očigledan. Visok stepen izdvajanja investicija koji zahteva naš brzi i dinamični tempo razvoja privrede traži isto tako brzu aktivizaciju ovih ulaganja, te značaj građenja još više potencira.

Prema tome, uslovi pod kojima se obavlja građevinska proizvodnja i stepen razvijenosti proizvodnih snaga (tehnologija, organizacija, oprema i dr.) jesu bitni elementi od kojih zavisi i tempo privrednog razvitka uopšte. Međusobna uslovljenost i povezanost kretanja u građevinarstvu sa kretanjima u drugim privrednim granama, gde ta kretanja mogu podsticati razvoj građevinarstva i obratno, čine problem veoma kompleksnim i komplikovanim.

Priroda investicja kao ekonomske kategorije, jeste da predstavljaju umrtvljena sredstva sve dok ne počnu realizovati novu produkciju. Imajući to u vidu, a i činjenicu da građenje objekata u vremenskom intervalu od momenta izdvajanja investicija do momenta aktivizacije (produkcije) predstavlja bar 50% tog potrebnog vremena, onda brzo i ekonomično građenje može biti značajan faktor u razvoju cele privrede.

Ako isključenje "investicija" I iz proizvodnje nanosi štetu p. I u jedinici vremena t, onda će ukupna šteta za neki period T biti p. I. T. Ako se I menja kao funkcija vremena, što se u praksi slučaj onda će šteta S biti:

$$S = p \int_0^T I(t)\,dt$$

Diskusija ove opšte jednačine daje načelan uvid u mnoge probleme i aspekte projektovanja i građenja. Za isto T, npr., $S_o < S_1$ ako su pripreme za građenje i organizacija rada na objektu dobro izvršene.

Kao što je to već istaknuto, kompleksnost problema razvoja građevinarstva kao privredne grane (gde se podrazumeva razvoj projektovanja, građenja, završnih radova, pripremanje terena i dr.) zahteva analizu niza njenih komponenata. Sigurno je, i to ne bi trebalo naročito dokazivati, da može biti prihvatljivo i odabrano ono rešenje koje daje optimalni podsticaj takvom privrednom kretanju, a gde je moguće diferencirati:

- optimalni razvoj privredne grane u skopu kretanje ostale privrede;
- optimalni razvoj pojedinih privrednih regiona;
- optimalni razvoj kapaciteta unutar jednog privrednog regiona i njihov najpovoljniji razmeštaj po mestu, obimu i persptektivama za dalji prosperitet;

Ako bi nekom pošlo za rukom da na bazi studija postojećih uslova, kapaciteta, kadrova i drugih sredstava, označi koji je to optimalni razvoj grane, regiona, preduzeća i pogona, onda bi verovatno bilo mnogo manje sporova oko toga da li skupo ili jeftino gradimo, da li treba ići na specijalizaciju proizvodnje i kakvu,

[33] Autor je na Tehničkoj tribini DIT-a imao širi referat na ovu temu; tribina je održana 7. maja 1963. godine u Beogradu.

koju tehnologiju primeniti, a da pri tom obezbedimo kvalitetnu, jeftnu i brzu proizvodnju.

Faktori i mogućnost optimalnog razvoja građevinarstva Beograda. Iako se mogu u opštim okvirima razmatrati i kretanja izvan gradskog područja, nećemo to činiti. Zadržaćemo se na faktorima koji utiču na kretanje i razvoj građevinarstva u Beogradu. Imajući u vidu dosadašnji razvoj građenja u gradu, ovi faktovi bi se mogli svrstati u dve grupe.

1. Faktori koje određuju spoljni uslovi i mogućnosti razvoja kao što su:

a) Potrebe za građenjem prouzrokovane razvojem privrednih grana i preduzeća i potrebama standarda grada i građana. Beograd danas predstavlja značajno gradilište uopšte i po svom položaju mora to i dalje biti. Samo za narednih 7 godina Beograd do 1970. mora izgraditi bar 70.000 stanova, zatim mora rekonstruisati nekoliko velikih fabrika, proširiti postojeće i izgraditi nove ulice i bulevare, kako bi se omogućilo nesmetano odvijanje povećanog saobraćaja, tako da će u osnovne komunalne objekte biti investirano blizu 90 milijardi dinara, itd. Potrebe grada, privrede i standarda očigledno predstavljaju veliki zadatak za građenje kao što je to uglavnom i do sada bio slučaj.

b) Mogućnosti finansiranja koje su određene masom raspoloživih investicionih sredstava i njihovom dinamikom utroška. Od 1957. do 1962. godine investirano je 489 milijardi dinara a od toga je građevinarstvo apsorbovalo 306 milijardi dinara. Tendencija u investiranju narednih godina će se verovatno nastaviti. Na osnovu toga izvršena je gruba procena mogućih finansijskih sredstava koja će biti uložena u građevinarstvo i tako zaposliti ove kapacitete. Za narednih 7 godina[3] može se očekivati da:

- prosečno godišnje ulaganje u izgradnju stanova u gradu biće oko 42 milijarde, tj. ukupno 294 milijarde;
- prosečno godišnje ulaganje u komunalne radove (građevinske) 10 milijardi, odnosno ukupno 70 milijardi dinara;
- prosečno godišnje ulaganje u osnovne fondove privrede (za građevine) do 11 milijardi odnosno 77 milijardi do kraja sedmogodišnjeg perioda.

Ukupna finansijska sredstva na koja građevinarstvo može računati za zapošljavanje svojih kapaciteta iznosi oko 450 milijardi dinara za narednih 7 godina.

Ukoliko se planskim i drugim instrumentima obezbedi ravnomerna dinamika ulaganja sredstava može se očekivati da će današnji kapaciteti građenja biti racionalno zaposleni, a isto tako da će biti obezbeđen kontinuitet proizvodnje.

c) Uslovi i mesto građenja. Ovaj element igra značajnu ulogu u smanjenu troškova građenja, zbog koncentrisanja većeg broja tipskih objekata na jednom mestu. Mogućnosti za koncentrisano građenje na teritoriji grada još postoje, to je područje Novog Beograda ali ograničeno izvanredno visokim stepenom ulaganja u komunalno uređenje zemljišta. Samo za komunalno uređenje zemljišta Novog Beograda potrebno je uložiti od 95-100 milijardi dinara što je još uvek nepovoljno, jer na drugim stranama u gradu mogu se naći tereni sa manjim opterećenjem

[3] Svi iznosi dati su u starim dinarima - tada važećim.

troškova za komunalno uređenje zemljišta. Danas se sve oštrije postavlja pitanje u vezi sa daljom stambenom izgradnjom, pitanje da li graditi na slobodnim terenima sa visokim procentom ulaganja u osnovne komunalne radove ili graditi u postojećem tkivu grada gde su ta ulaganja manja ali su veći troškovi rekonstrukcije. Društveno-ekonomski aspekti ovog pitanja su višestruki i u njihovu analizu sada ne bi ulazili. Očigledno da postoji jedna granica do koje je moguća rekonstrukcija u postojećem tkivu grada, ali su danas prednosti još uvek na strani izgradnje naselja u perifernim delovima grada. Ipak, mogućnosti za veću seriju stanova (osim Novog Beograda) nema. Serija od 500 do 2.000 stanova na jednom kompleksu ima više i na njih se više mora orijentisati, te ovaj elemenat može bitno uticati na orijentaciju u serijskoj proizvodnji stanova.

d) Mogućnosti snabdevanja materijalom, prefabrikatima i poluproizvodima. Beograd u tom pogledu ima izvanredne uslove. Građevinskog materijala ima u dovoljnim količinama i različitog asortimana. Mogućnosti za proizovdnju poluproizvoda (fabrike betona i dr.) nisu iskorišćene i orijentacija u tom pravcu može dati izvanredne rezultate u sniženju stvarnih troškova građenja.

e) Organizacione povezanosti odnosno rascepkanosti kapaciteta koji učestvuju u proizvodnji. Građevinarstvo Beograda u proteklom periodu, a naročito poslednjih godina, moglo je angažovati i zaposliti svoje kapacitete širom zemlje. Koncentracija kadrova i sredstava su to omogućavali. Paralelno sa razvojem privrede u svim većim mestima razvijali su se i kapaciteti za građenje, projektovanje i drugi zanatski kapaciteti. Takvo stihijno jačanje tih kapaciteta potisnulo je sa tržišta građevinarstvo Beograda i ono se sve više orijentiše na grad. Danas u gradu imamo nekoliko velikih specijalizovanih preduzeća ("Mostogradnja", "Tunelogradnja", "Jugofund", "Partizanski put", i dr.) koja pokrivaju širu teritoriju i to će verovatno i dalje činiti. Takvi specijalizovani kapaciteti su potrebni i treba ih razvijati u razumnim granicama. Kapaciteti visokogradnje, u kojoj danas imamo 11 preduzeća, predstavljaju konglomerat koji se verovatno može bolje i prikladnije organizovati i uskladiti. Neka od ovih su po svom kapacitetu velika i mogu i moraju angažovati svoje kapacitete i van granica naše zemlje. Zanatska, projektna i montažna preduzeća moraju u procesu proizvodnje još uvek tražiti svoje pravo mesto.

f) Odnosi koji se formiraju na tržištu. Nova kretanja u formiranju tih odnosa na području grada stvorena su proizvodnjom za tržište u stambenoj izgradnji. Kratak period postojanja takvih odnosa u proizvodnji ne dozvoljava uopštavanje, ali se ipak mora reći da je to orijentacija ka njihovom sređivanju.

2. Faktori koji zavise od unutrašnje organizacije i stepena razvoja nauke i njene tehnološke primenljivosti, gde su važni:

a) Obim i delatnost sredstava za proizvodnju. Nabavna vrednost osnovnih sredstava beogradskog građevinarstva u 1962. godini iznosi 42,9 milijarde, a sadašnja 25,5 milijardi. Mogućnosti izdvajanja u fondove su oko 5,6 milijardi u prošloj godini. Pri tome treba imati u vidu da veći deo sredstava potiče iz dela ustupljenog doprinosa iz dohotka koji građevinarstvo kao privredna grana još uvek dobija po važećim instrumentima raspodele. U osnovne fondove industrije građevinskog materijala grada investirano je od 1959. do 1963. godine oko 7,8 milijardi dinara. U osnovne fondove drugih oblasti građenja investirano je u prošloj godini oko 7,5

milijardi dinara. Masa sredstava koja, u celini gledano, stoji na raspolaganju za investiranje u osnovne fondove građevinarstva je značajna i njeno pravilno usmeravanje može bitno uticati na optimalni razvoj kapaciteta građenja.

b) Kadrovi, visokostručni, kvalifikovani i drugi i njihova učešće u proizvodnji. U gradu imamo veliki broj inženjersko-tehničog kadra kako u projektnim organizacijama, institutima, tako i u operativi. Da li je taj kadar najbolje organizovan i da li je dobar raspored kadrova, koncentracija, podela rada, pitanje je o kome treba diskutovati. Ima se utisak da su stručne snage rascepkane i bez dovoljno koordinacije u procesu rada, što je verovatno posledica rascepkanosti i nepovezanosti proizvodnih kapaciteta, istraživačkih instituta i drugih.

c) Unutrašnja organizacija preduzeća, pogona i drugih organizacionih jedinica. Sistem društvenih instrumenata i raspodela dohotka sve više upućuju na traženje takve unutrašnje organizacije koja pored osnovnih tehnoloških zahteva treba da zadovolji i zahtev stimuliranja radnika na veće zarade, odnosno veću produkciju. U tom pogledu u gradu su se razvili i do sada dali izvesne rezultate organizacioni oblici ekonomskih jedinica. Do sada su se izrazito diferencirala dva tipa i to:

- ekonomske jedinice formirane u okviru pogona (tesarski, zidarski, armirački i dr.) koji posluju u okviru jednog preduzeća gde radnik stalno menja mesto rada i koga objekat kao celina ne interesuje, već samo određena radna operacija;
- ekonomske jedinice formirane u okviru jednog objekta ili grupe objekata gde je objekat pretežno mesto rada radnika, a praćenje rada ekonomske jedinice predstavlja istovremeno i praćenje rada na objektu.

Varijante između ova dva osnovna sistema su moguće i verovatno da primena jednog ili drugog zavisi od uslova privređivanja. Svakako bi bila interesantna analiza dosadašnjih rezultata jednog i drugog sistema i upoređenje njihovih loših i dobrih strana.

U drugom slučaju, na primer, tamo gde je objekat ekonomska jedinica, već je iskustvo pokazalo da su troškovi režije kod objekata vrednosti do 100 miliona dinara takvi da je neracionalno formirati tako malu ekonomsku jedinicu. Unutrašnja organizacija kod građevinskih preduzeća vrlo se malo izučava i proverava. Uzimamo samo kao primer organizaciju tehničkog sektora u preduzeću. Svako preduzeće u gradu je tu organizaciju postavilo na svoj način, neko po tradiciji, neko na osnovu izučavanja a retko da se o tom problemu razgovara ili piše. Isto to važi i za organizacionu šemu preduzeća i druge važne komponente u organizaciji rada predužeća kao celine i njegovih pogona.

d) Organizacija naučnoistraživačkog rada i njegova povezanost sa praksom. Činjenica je da u gradu imamo više instituta, studijskih grupa i odeljenja koja se bave naučnoistraživačkim radom. Među svim tim institucijama malo je izgleda onih koje se svestranije bave problematikom građenja i njegovog usmeravanja. To su mahom uže specijalizovane organizacije i institucije koje istupaju i rešavaju pojedine probleme zavisno od toga kako to investitori traže, poručuju i finansiraju. Instuti, zavodi i druge institucije obično su vezane za savezne i republičke organe ili su samostalne u svom radu. Zbog njihovog postojanja izgledalo bi da nema potrebe da se za beogradske probleme formiraju posebne institucije za naučnoistraživački rad u

oblasti građevinarstva. No, isto tako je očigledno da se ne može uspešno razvijati ni racionalno građenje ni građevinarstvo Beograda, ako se ta briga ne poveri naučnoj instituciji, bilo da se za region Beograda oformi nova ili da se nađe rešenje unutar postojećih organizacija. Naučnoistraživački rad mora postati vodeći faktor u svakoj proizvodnji, a ovde pogotvu, jer je priroda proizvodnje takva da interesuje mnoge aspekte života grada i građana. Izgleda da se moraju odstraniti i neka zastarela shvatanja i uvoditi savremena tehnička sredstva (elektronske i druge računske mašine) pri analizi nekih ekonomskih i tehničkih fenomena. Za takav rad danas nemamo osposobljene ekonomske, a ni druge kadrove, a takvo stanje može imati nedogledne posledice .

Neke karakteristike poslovanja preduzeća visokogradnje u Beogradu. Naša operativa sa područja grada konstantno je zapošljavala veći deo svojih kapaciteta van gradske teritorije. Veći deo realizacije specijalizovanih preduzeća i preduzeća niskogradnje bio je izvršen na vangradskom području, a u manjoj meri preduzeća visokogradnje. Ilustracija tog stanja data je u sledećem pregledu.

Tabela 25. - Građevinska operativa Beograda

Godina	Realizacija u 000.000		
	Ukupno	U Beogradu	% u Beogradu
1	2	3	4
1957	43,603	20.910	49.
1958	52.131	26.860	52
1959	64.511	32.504	51
1960	75.748	41.411	55
1961	98.086	52.945	54
1962	93.963	56.233	60

Učešće visokogradnje u realizaciji ostvarenoj u gradu za period 1957-1962. godine iznosi 75%, a u tome stambena izgradnja učestvuje sa preko 52%.

Najveći deo realizacije ostvareno je u stambenoj izgradnji te je interesantno razmotriti kretanje izvesnih elemenata troškova u strukturi ukupnih troškova pojedinih preduzeća visokogradnje u Beogradu. S obzirom da zvanični podaci o završnim računima preduzeća za 1961. i 1962. godinu nisu još publikovani to su korišćeni raspoloživi podaci za 1959. i 1960. godinu. Upoređenje izvesnih pokazatelja sa srodnim preduzećima iz drugih republika daje jasniju predstavu o kretanjima koja postoje u visokogradnji.

Tabela 26. - Uporedno stanje građevinske operative

Preduzeće	U 000 po jednom radniku					
	Uloženo sredst.		Čist prihod		Lični dohod.	
	1959	1960	1959	1960	1959	1960
1	2	3	4	5	5	7
1. 11 beogradskih preduzeća	667	717	371	393	448	411
2. 10 preduzeća iz SR Slovenije	526	647	360	430	372	336
3. Ukupno visokogradnja u SFRJ	752	820	313	356	333	374

Interesantna predstava kretanja izvesnih odnosa međusobno upoređenih može se dobiti ako se posmatraju koeficijenti koji izražavaju odnos ili učešće pojedinih elemenata u strukturi troškova poslovanja, kao što će biti prikazano. Napominje se da su iz ukupnog prihoda isključene usluge drugih lica. Ovo zbog toga što se tada dobija realnija predstava o poslovanju preduzeća .

Ako je UP = ukupan prihod,
UP1 = ukupan prihod bez usluga drugih lica,
MT = materijalni troškovi,
D = dohodak,
A_s = angažovana sredstva (ukupno),

onda odnosi MT, D, i A_s prema UP i UP1 mogu dati željene koeficijente. Pozitivna kretanja su ona koja daju veće koeficijente za UP1/A_s i UP1/MT, a manje za UP1/D. Ovo grubo merilo implicira postavku da što su manja angažovana sredstva manji su materijalni troškovi i veći dohodak.

Karakterističani su primeri preduzeća visokogradnje iz Beograda i iz SR Slovenije i kretanje njihovih koeficijenata, što se vidi u narednoj tabeli.

Tabela 27. - Uporedni koeficijenti u visokogradnji

Preduzeće	UP1/A_s	UP1/MT	UP1/D	Primedba
1	2	3	4	5
1) Beogradsko preduzeće visokogradnje	1,10	1,98	2,01	Stanje za 1959. godinu
2) Preduzeća visokogradnje u SR Sloveniji	1,36	1,78	2,24	

U 1960. godini tendencija odnosa se ne menja:

Preduzeće	UP1/A_s	UP1/MT	UP1/D	Primedba
1	2	3	4	5
1) Beogradsko preduzeće visokogradnje	1,22	1,84	2,20	Stanje za 1960. godinu
2) Preduzeća visokogradnje u SR Sloveniji	1,66	1,82	2,32	

Vidi se da su preduzeća visokogradnje u Sloveniji postigla sa manjim angažovanim sredstvima nešto bolje efekte u ukupnom poslovanju, ali su beogradska preduzeća ekonomičnije poslovala kada se izuzmu usluge drugih lica.

Na isti način međusobno upoređena beogradska preduzeća daju vrlo interesantne pokazatelje o poslovanju. Rentabilnost i ekonomičnost poslovanja je različita, ali ukazuje na nedostatke tekućeg poslovanja. Uporedimo poslovanje tri preduzeća za 1960. godin, vidi se u narednoj tabeli.

Tabela 28. - Uporedni koeficijenti ekonomičnosti

Preduzeće	UP1/A_s	UP1/MT	UP1/D	Primedba
1	2	3	4	5
1) "Trudbenik"	1,27	1,64	2,60	
2) "Komgrap"	1,52	1,86	2,15	
3) "Rad"	1,01	1,96	2,06	

Između materijalnih toškova i dohotka postoji međuzavisnost pa ih je važno uočiti ako se upoređuju koeficijenti tokom dužeg perioda godina. Zavisnost je izražena relacijom:

$$UP1 = MT + D$$

Na MT i D utiču svi oni faktori o kojima je već bilo reči, zatim stanje na tržištu materijala i usluga i stanje izmena društvenih instrumenata.

Produktivnost rada i razvoj građenja. Sve komponente našeg privrednog razvoja usmerene su ka jednom cilju - povećanju produktivnosti rada. Optimalni kapaciteti građenja usklađeni sa mogućnostima investiranja u gradu, morali bi dati jeftiniju i produktivniju proizvodnju. Usklađivanje svih elemenata ekonomske politike sa povećanjem produktivnosti rada zahteva mnogo novina u razradi teorije privrednog razvoja u celini, a građenja posebno. Vreme u ekonomisanju i privređivanju mora biti sve značajniji faktor u građenju. Sve brže se mora ići na nove načine proizvodnje, - na masovnu serijsku, kontinuiranu proizvodnju. Za takvu proizvodnju uslovi kod nas postoje i nije više moguće tolerisati da, na primer, stan gradimo tokom dve pa i tri sezone. Koliko zaostajemo u produktivnosti rada pri izgradnji stanova najbolje ilustruju neki podaci drugih zemalja upoređeni sa našim pokazateljima. Za 1 m^2 građevinske površine stana mi u Beogradu[35] utrošimo oko 50 radnih sati, u Engleskoj 20,5 radnih sati, a u SSSR-u svega 12,5 radnih časova. Slične rezultate u brzini građenja pokazuje i uporedni pokazatelj koeficijenta[36] aktivizacije za period 1954.-1958. godine u stambenoj izgradnji. Ovaj odnos u evropskim zemljama (Engleska, Norveška, Švedska, Belgija) kreće se od 1,85 do 1,94, u Jugoslaviji je koeficijent aktivizacije 2,68, a u Beogradu 2,94 odnosno stanove gradimo i do 37% sporije od evropskih zemalja.

Šta učiniti da se ubrza izgradnja stanova, i ostalih objekata, pitanje je koje se već duže vremena nameće svim zainteresovanim faktorima u gradu. Često se ističe da su potrebne lokacije gde se može vršiti koncentrisana izgradnja, da su potrebna veća finansijska sredstva izvođačima kao organizatorima proizvodnje stanova za tržište, da treba omogućiti montažno građenje i dr. Međutim, treba ipak reći da su poslednjih godina stvarani izvesni uslovi kao:

[3] Podaci o produktinosti rada iz 1956. godine u Beogradu su skoro jedini podaci koji se koriste. Od tada do danas verovatno se povećala produktivnost što treba imati u vidu.
[36] Koeficijent aktivizacije pokazuje odnos stanova u izgradnji i završenih stanova.

- postoji više lokacija u gradu od preko 1.000 stanova na jednom kompleksu;
- sistem kreditiranja proizvođača je uveden kao osnovni vid dalje izgradnje stanova;

Pa ipak, rezultati koji se očekuju nisu dobijeni. Nije bitno povećana brzina građenja, a cene stana u blokovskoj i naseljskoj izgradnji nije smanjena, iako u ovom procesu rada stvarni troškovi moraju biti manji od troškova koji se formiraju u tzv. ivičnoj izgradnji. Orijentaciju na masovnu, koncentrisanu proizvodnju stanova za tržište NO grada je jasno istakao u programu stambene izgradnje u 1963. godini.

Nešto o ceni građenja. Ranije je ukazano koliko se nedovoljno izučavaju pojedina kretanja u građenju kao što je slučaj i sa praćenjem cena građenja. Ukoliko se negde cene građenja i registruju, to se čini izolovano u okviru preduzeća, eventualno u stambenim fondovima ali šire ne. Ne postoji, takođe, ni utvrđena metodologija praćenja cena.

Poznato je da se posle izgradnje svakog objekta mora izraditi tzv. kolaudacioni elaborat. U ovom dokumentu sabrani su svi troškovi građenja objekta, ali opet ne uvek po utvrđenoj metodologiji. Ovi elaborati nigde se posebno ne registruju i ostaju svojina investitora i izvođača. Mesečni izveštaji koje prikuplja Statistički zavod od građevinskih preduzeća o kolaudovanim objektima, ili objektima kod kojih je u toku meseca izvršen trehnički prijem, nisu potpuni ili su u njih nejasno uneti i razvrstani podaci tako da se ne bi mogli uspešno koristiti. Ipak, to su jedini dokumenti koji se pri detaljnijem analiziranju mogu koristiti, te je dobro da i oni postoje. U daljem izlaganju biće prikazana jedna nepotpuna analiza cena stana izvedena na osnovu pomenutih podataka Statističkog zavoda Beograda. Analizu je na zahtev Sekretarijata za komunalne poslove uradio Zavod za unapređenje komunalnih delatnosti. Sređeni su podaci o troškovima i cenama stambene izgradnje za 87 zgrada završenih u periodu od januara 1961. do maja 1962. godine. Od ovih 87 zgrada kolaudovane su svega 22 zgrade, dok je kod ostalih izvršen samo tehnički prijem, a to znači da se analize zasnivaju na podacima koji nisu konačni. Pregled se daje u narednoj tabeli..

Tabela 29. Pregled cena stanova po kategorijama

Kategorija	Broj zgrada	Prosečno dinara/m^2
1	2	3
I	5	70.319
II	13	64.750
III	37	61.880
IV	17	47.507
Bez podataka	15	63.934
UKUPNO:	87	63.000

Tabela 30. Cene stanova po spratnosti

Spratnost	Broj objekata	Cena dinara/m^2
1	2	3
P	1	29.800
P + 1	6	46.200
P + 2	9	53.285
P + 3	21	59.539
P + 4	22	59.244
P + 5	6	70.174
P + 6	3	117.600
P + 7	3	74.013
P + 8	1	63.987
P + 9	3	57.213
P + 10	3	79.881
P + 12	2	60.487
P + 13	2	56.806
P + 14	3	61.815
UKUPNO:	87	63.000

Mali broj objekata ne daje dovoljno precizne podatke, ali se ipak zapaža tendencija znatnijeg poskupljenja objekta između 4 i 10 spratova. Pregled cena po vrstama radova dat je u narednoj tabeli.

Tabela 31. Cene stanova po vrstama radova

Kategorija	Vrsta troškova izgradnje din/m^2				
	Pripremi radovi	Grubi građevinski radovi	Zanatski radovi	Unutraš. instalacije	Komunalno uređenje zemljišta
1	2	3	4	5	6
I	2.620	29.100	23.600	13.750	1.249
II	860	31.800	17.330	13.900	1.046
III	2.050	26.400	14.900	11.690	6.840
IV	250	27.250	11.730	7.030	1.247
Bez podataka o kategoriji	537	26.250	18.690	13.650	4.707
UKUPNO:	1.180	27.500	17.000	12.600	4.480

Pregledi kretanja cena koji su ovde prikazani upućuju na zaključak da ako se želi graditi veći broj stanova sa raspoloživim iznosom finansijskih sredstava onda treba graditi četvorospratne stambene objekte ili objekte od 10 - 14 spratova sa skromnijom unutrašnjom obradom, tj. stanove III i IV kategorije.

Analiza globalne problematike građevinarstva na tehničkoj tribini DIT-a Beograda imala je za cilj da podstakne diskusiju o unapređenju građenja, kao i da se metodološki srede i prate elementi troškova građenja, zatim da se prate

elementi unutrašnje organizacije preduzeća i njihovih asocijacija. Tadašnji postupci i metode tek su ostvarili vidike savremene sistematizacije kompjuterazacije.

Neki podaci o Beogradu s početka '70-tih. Statističko praćenje i povremeni popisi daju potpuniju predstavu o gradu što je znatno olakšavalo preduzimanje pravovremenih mera u vođenju gradske razvojne politike. Između mnogih pokazatelja karakteristični su oni iz popisa 31.III 1961. godine. Od ukupnog stanovništva (843.209 stan.) aktivno je bilo 406.014 ili 48,1%, lica sa prihodom bilo je 55.476 ili 6,6%, a 371.719 stanika ili 45,3% bilo je izdržavano stanovništvo. Aktivno stanovništvo su sva lica koja imaju neko zanimanje i tako obezbeđuju sredstva za život. Grupa lica sa ličnim prihodom (penzioneri, invalidi i dr.) su ona lica koja žive od minulog rada ili sličnih davanja. Izdržavano stanovništvo (deca, domaćice i dr.) su lica koja nemaju vlastitih prihoda.

Od aktivnog stanovništva, na užem gradskom području najviše je zaposelno u industriji (18,8%), u građevinarstvu (7,1%), trgovini (8,2%), prosveti, kulturi i naučnim delatnostima (9,1%), saobraćaju (6,0%), zanatstvu (6,8%), državnoj upravi i pravosuđu (6,9%), itd. Interesantno je da izvan standardnih delatnosti radi (17,7%) veliki broj zaposlenih. Na području grada Beograda živi 285.381 domaćinstava, od kojih je 83,0% bez zemljišnog poseda, a domaćinstva sa zemljišnim posedom imaju najčešće od 3 do 5 ha obradivog zemljišta. Podaci o zaposlenosti i potražnji posla nalaze se u narednoj tabeli.

Tabela 32. - Zapošljavanje u Beogradu

Beograd	1961	1962.	1963.	1964. od I-VIII
1	2	3	4	5
Podnete prijave				
- o otkazima	1.437	1.675	1.900	2.494
- o slobodnim radnim mestima	4.059	3.528	5.118	6.676
Zaposleni preko Zavoda za	4.424	4.075	5.907	7.171
zapoš.	7.307	12.936	13.507	13.644
Stanje prijavljenih - ukupno	3.128	4.923	6.189	5.931
Prviput traže zaposlenje	659	437	683	700
- lica na mater.obezbeđenju	858	1.716	1.521	1.403
- lica koja primaju nov. naknadu				
Nekvalifik. koji traže zaposlenje	5.395	8.505	9.234	9.765

U "nekvalifikovane" ubrojani su polukvalifikovani, nekvalifikovani i pomoćni službenici, a "materijalno obebeđenje" i "novačana pomoć" odnose se na lica koja imaju pravo na zdravstveno osiguranje ili primaju novčanu pomoć za vreme čekanja zaposlenja.

Ukupan zemljišni fond Beograda imao je 44.000 ha u 1961. godini, od toga je 31.000 ha bila obradiva površina. U 1964. godini u fond obradivog zemljišta bilo je 38.000 ha od čega je 21,3% pripadalo poljoprivrednim društvenim gazdinstvima. U 1964. godini proizvedeno je 86.591 t pšenice, a kukuruza 96.895 t. Porast proizvodnje u društvenom gazdinstvu bio je u periodu 1961 - 1964. kod pšenice 135%, a kod kukuruza 121%. Industrijska proizvodnja u istom periodu bila je veća za 8,7% godišnje, a najveći porast ostvaren je u metalnoj (indeks 122), elektro (indeks 128) i hemijskoj industriji (indeks 147).

Ukupne vrednosti građevinske proizvodnje (1963/1961. = 114) sadrže podatke o izvršenim radovima svih vidova izgradnje. Na građevinskim objektima realizovan je finansijski obim u 1961. godini od 66.867 miliona dinara, a 1963. godine 76.417 miliona, a od toga je 36.364 miliona dinara realizovano u izgradnji stambenih objekata. Na dan 30. septembra 1962. godine u građevinskoj operativi Beograda bilo je 58.636 zaposlenih i to inženjera 624, tehničara 1.659, pravnika 95, ekonomista 92, ekonomista sa srednjom školom 676, zidara i tesara 11.577, betoniraca i armirača 3.604, rukovalaca građevinskim mašinama 3.639 i nekvalifikovanih radnika 11.649.

O ISKUSTVIMA SVETA U IZGRADNJI GRADOVA U METROPOLTENSKIM PODRUČJIMA

Tema budućih ljudskih naselja u prvim godinama posle II svetskog rata preokupirala je mnoge istraživače. Krajem šezdesetih i početkom sedamdesetih godina pojavile su se mnoge studije na ovu temu, a o tome su vođene šire rasprave i u stručnim međunarodnim organizacijama i stručnim agencijama[3] . Ove studije su ukazale na socijalnu i ekonomsku povezanost većeg grada i zemlje - okolnog prostora – povezanost u kojoj je grad ujedinjujuća sila čije se aktivnosti protežu izvan administrativnih granica. Posebno veliki uticaj imaju metropolite nekih područja, čemu znatno doprinose daljinski transportni sistemi, tehološki usavršavana, dostupnost tržišnim i finansijskim informacijama. U Evropi su se naglo razvila metrapolitenska područja u Rurskoj industrijskoj oblasti u Zapadnoj Nemačkoj (još u predratnom periodu), a posebno je bio buran razvoj u Severnoj Americi i Japanu. Gusto naseljene metropole i gradovi sa više jezgara omogućili su stvaranje urbanih šema čije su dobre i loše strane postale predmet proučavanja.

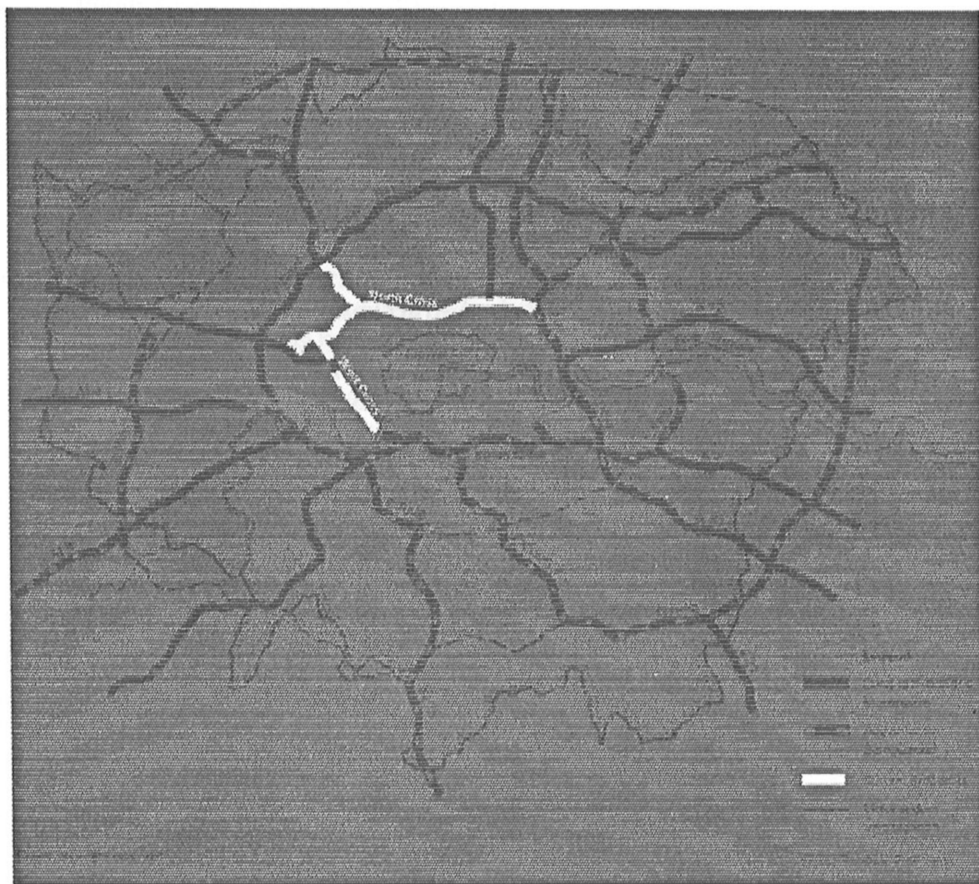
Pojačani tempo urbanizacije velikih gradova je opšta pojava, ali su velike razlike u šemi koncentracije razvijenih i manje razvijenih zemalja. Pokazalo se da svetske metropole postaju sve veće i stvaraju svoja metropolitenska područja. Metropolitenski regioni stvaraju koncentrične urbane šeme što je, kao primer, izraženo i vidljivo u gradu Londonu, a prikazano u narednoj tabeli:

Tabela 33. - London - metropolitenski uticaj

Područje Londona	Površina u km^2	Stanovništvo u 000
1	2	3
Londonski region	11.427	12.453
Spoljni prsten	9.557	4.282
Prigradski prsten	1.567	4.977
Unutrašnji prsten	277	2.925
Centralna zona	26	270

[3] Posebno je značajan doprinos Biroa za komunalna istraživanja iz Toronta - Kanada. Strukturne studije su na osnovu dokumentacije iz najvećeg broja zemalja sveta obradile ekipe stručnjaka specijalista na čijem čelu su bili: E.Vojeman (Ujedinjene nacije), prof. H.Filip (Univerzitet Australija), prof. A.N.Hansen (Univerzitet u Lidsu, V.Britanija), H.Sazenomi (Ministarstvo građenja Japan), dr T.Bakoč (Univerzitet u Budimpešti, Mađarska).

U toku 10 godina, od 1951-1961., broj stanovnika Londana u unutrašnjem prstenu se smanjio za 176.000, a u spoljnjem prstenu se povećao za 964.000 stanovnika.



Slika 5 – Regionalni plan Londona – rekonstrukcija saobr. Sistema (1965. G.)

Karakterističan je ovaj plan velikog Londona gde je došlo do naglog porasta u spoljnjem prstenu i pored izgradnje novih naselja na prostoru gde je gustina naseljenosti bila još niska.

Metropolitensko područje srednje veličine kao što su Toronto i Kopenhagen, a koji su približno slični Beogradu, ispoljavaju, takođe, sličnu urbanu šemu koncentričnih prstenova. U slučaju Toronta data je prognoza od 1958. do 1980. godine. Ova procena prikazana je u narednoj tabeli:

Tabela 34. - Toronto - metropolitenska zona

Planska zona ili područje	1958 Broj u 000	1958 Procenat	1980 Broje u 000	1980 Procenat
1	2	3	4	5
Centralna gradska zona	1.062,8	65,5	1.210,0	43,2
Prigradska zona	417,2	25,7	1.092,0	38,9
Spoljni prsten	143,0	8,8	500,0	17,9
Celo plansko područje	1.623,0	100,0	2.800,0	100,0

Kao što se vidi iz tabele broj stanovnika u centralnoj gradskoj zoni jako opada dok u prigradskom prstenu i spoljnjem prstenu znatno raste. Slično je stanje i u gradu Kopenhaganu koji je 1960. imao milion stanovnika, ili 22% ukupnog stanovništva Danske. U 2.000-toj u metropolitenskom području Kopenhagena planira se da će biti 41% stanovnštva Danske.

Upoređujući ove kriterijume sa našim prilikama može se (početak šezdesetih godina) konstatovati da u Beogradu postoje slične tendencije: Teritorija Beograda obuhvata 241.926 ha sa 13 opština od tog broja 4 opštine su ruralne, površine 110.247 ha i 116.000 stanovnika, dok se ostale gradske opštine razlikuju po strukturi. Četiri su na užem gradskom području, sa gradskim stanovništvom, a 5 sa mešovitom strukturom.

Po sličnoj strukturi analizirano metropolitensko područje Beograda bilo je, za 1948. i 1967. godinu i za prognoziranu 1980. godinu, kao što je prikazano u narednoj tabeli:

Tabela35. - Beograd - metropolitenski uticaj

Beograd	Površina u ha	Broje stanovnika u 000 1948	1967	1980
1	2	3	4	5
Centralno - uže područje	14.500	367,8	271,0	1.000,0
Pojas neposred. okoline	35.000	35,8	105,7	236,0
Prigradski pojas	90.500	69,0	113,6	186,5
Spoljni pojas	182.000	178,0	244,0	302,0
Ukupno	322.000	651,6	1.148,3	1.724,5

Centralno - uže područje čini teritoriju kontinualno izgrađenu sa gustinom naseljenosti od 220 stan/ha i to je kao kriterijum istaknuto i u Generalnom urbanističkom planu za 1950. godinu. Pojas neposredne okoline grada obuhvata bliža naselja oko centralnog jezgra u kojima se broj stanovnika naglo povećava (3 puta veće) a poljoprivredno stanovništvo se gubi. Prigradski pojas obuhvata naselja na oko 15-20 km udaljenosti od centra, gde je intenzitet naseljavanja manji (1,7 puta veće stan.) ali se poljoprivredno stanovništvo naglo smanjuje. Spoljni pojas čine

naselja od oko 20-30 km udaljenosti od centra, gde je broj stanovnika u blagom porastu. Tadašnje prognoze ostvarene su u potpunosti.

Metroplitensko područje Beograda na kome je sredinom sedamdesetih godina živelo milion stanovnika, uvećavalo se godišnje za 30.000 stanovnika (24.000 doseljavanje i 6.000 prirodni priraštaj). Takvi procesi urbanizacije karakteristični za zemlju u celini, posledica su nagle industrijalizacije i deagrarizacije, pa i povećanja nacionalnog dohotka od predratnih 150 na 250 US$ po glavi stanovnika. Planska privreda iz prvih posleratnih godina kod nas povoljno je uticala na razvoj gradova čime je izbegnuta stihijnost u urbanom razvoju što je bila karakteristika razvoja gradova kapitalističkih zemalja. Uravnoteženi razvoj, uloga velikih, srednjih i malih gradova i veza njihova sa selom, dali su zadovoljavajuće rezultate urbanizacije tek osamdesetih i devedesetih godina. Beograd je do tada bio izrazit po stepenu doseljavanja, pa je zato imao ogromne komunalne potrebe koje nije mogao, ili koje je teško zadovoljavao.

Razvoj industrije u Jugoslaviji u prvim posleratnim godinama doveo je do masovnog prebacivanja radne snage iz poljoprivrede u industriju, što je u dve posleratne decenije stvorilo nove probleme, jer neodgovarajuća kvalifikaciona struktura nije dala zadovoljavajuću produktivnost rada u industriji i to je izazvalo velike probleme u zadovoljavanju stambenih i komunalnih potreba. Porast nacionalnog dohotka u društvenoj privredi[3] nastao je tako što je u periodu 1953-1956. godine došlo u 90% slučajeva do nove zaposlenosti, a svega 9,6% se povećao zbog porasta produktivnosti. Ovaj odnos u periodu 1961-1964. mnogo je povoljniji (odnos je 47,2 : 52,8), što je rezultat produktivnije tehnike i bolje kvalifikacione strukture zaposelnih.

Urbana zemljišna politika u zemljama Zapadne Evrope šezdesetih godina je bila takva da je, zbog porasta potražnje došlo do enormnog povećanja cene građevinskog zemljišta što je bilo neočekivano, s obzirom na to da su u predratnom periodu mnoge potrebe bile zadovoljene. Zbog porasta gradskog stanovništva povećala se potražnja za zemljištem, ali još više veću potražnju je izazvala želja gradskog stanovništva za boljim standardom stanovanja - bolje prostorije čemu e doprinosiloi raslojavanje porodice.

Veća potražnja, pa i cene gradskog zemljišta koncentrišu se u zemljama Zapadne Evrope na metropolitenskim područjima i glavnim regionima. U jednoj od studija kaže se da normalni ekonomski faktori nisu dovoljni da objasne nagli skok cena zemljišta. U zemljama koje se nalaze u početnim fazama ekonomskog razvoja najčešće su cene zemljišta vrlo visoke, a često se zemljište kupuje u cilju špekulacija. Indeks cena zemljišta, troškova života i nacionalnog dohotka u zemljama Zapadne Evrope vrlo je ilustrativan pokazatelj što se vidi u narednoj tabeli.

[3] Podaci iz Plana razvoja Jugoslavije 1966-1970.god.

Tabela 36. - Zemlje zapadne Evrope

Zemlja	Godina	Indeksi		
		Cena zemljišta	Troškovi života	Nacionalnog dohotka
1	2	3	4	5
Španija	1950	100	100	100 (1954)
	1963	1.000	194	229 (1962)
Izrael	1953	100	100	100
	1963	1.500	280	455
Danska	1957	100	100	100
	1963	278	115 (1962)	152 (1962)
USA	1948	100	100	100
	1962	259	125	205
Norveška	1939	100	100	100 (1952)
	1958	200-300	250	181 (1962)

Opšte mere kojima su stabilizovane cene zemljišta uključivale su pribavljanje gradskog zemljišta posredstvom javnih organa i oporezivanjem zemljišta (takse na uvećanu vrednost zemljišta, naknade za uređenje i sl.). U zemljama Istočne Evrope, socijalistički sistem u kome se zemljište dobijalo putem javne upotrebe nije predstavljao problem, osim što su troškovi uređivanja gradskog zemljišta, a time i koštanje često bili visoki. Mere regulative u zapadnim zemljama primenjuju se bilo kao takse na uvećanu vrednost zemljišta ili takse na iskorišćeno zemljište, ali kao mere koje treba da podstaknu uređivanje i izgradnju gradskog prostora u skladu sa zahtevima generalnih urbanističkih planova. Troškovi uređenja gradskog zemljišta kao deo koštanja stambene izgradnje u nekim zemljama za 1962. godinu prikazan je u narednoj tabeli.

Tabela 37 - Udeo troškova uređenja zemljišta u koštanju stana

Zemlja	Udeo koštanja uređenja zemljišta u stanu %	Primedba
1	2	3
Španija	15-20	Socijalni stanovi
	40	Višespratne zgrade u centralnoj zoni
Francuska	20	
Švedska	6,3	Višeporodične zgrade
	10-15	Jednoprodične zgrade
USA	17,5	Jednoporodične zgrade
Norveška	8	Stambena banka
Danska	10-12	Posebne kuće

U zemljama Zapadne Evrope, gde postoji privatno vlasništvo zemljišta, javni organi daju prioritet otkupu i intervenišu u primeni planirane namene za maksimalnu socijalnu i javnu dobrobit.

Fizičko planiranje stambenih naselja u izgradnji stambenih naselja šezdesetih godina bilo je važna stručna tema koja je obuhvatala ne samo mere oblika, prostora i standarda nego i kvalitet sredine koja okružuje stan. Fizičko planiranje koje uslovljava komunalnu sredinu uključuje: lokaciju, obim izgradnje, korišćenje zemljišta, planiranje pratećih objekata stambene zajednice, izgradnju ulica, otvorenog prostora itd. Svi ovi elementi su uslovljeni stambenom situacijom u zemlji. Neka iskustva u metropolitenskim područjima mogu biti poučna. U Velikoj Britaniji, na primer, jedna parlamentarna komisija ("Reith") za pitanja novih gradova u izveštaju od 1946. godine preporučila je da se nova stambena naselja izgrađuju od 30.000 - 50.000 stanovnika u izgrađenim područjima, a na izolovanim područjima da to budu naselja između 60.000 - 80.000 stanovnika. Pokazalo se da je za manja naselja teško pružiti neophodne komunalne usluge i pogodnosti, a za veći obim problem je udaljenost od centra. Kao optimalan program u praksi uzet je grad (naselje) od oko 100.000 stanovnika, grad koji ima privlačne javne i tržišne centre. Kasnije je u Velikoj Britaniji ovaj prilaz osporavan tj. negirana je samodovoljnost na nivou jedne zajednice i traženo je da se ponudi veći izbor mogućnosti načina života.



Slika 6 – Region Pariza – saobr. kao regulator distribucije populacije

Novi gradovi su pokazali to u predgrađu Glazgova i Houka i Velikog Londona[3]. Ovaj prilaz zasnovan je na ideji da moderan grad mora da ima izobilje mogućnosti za upoznavanje ljudi i sklapanja prijateljstva.

U predgrađu Štokholma (Švedska) u periodu 1952-1963. godine podignuto je osamnaest stambenih zajednica. Svaka od njih ima 10.000 stanovnika što se pokazalo kao nedovoljno. Zato se broj povećao: Vallinqy na 25.000 i Fansta na 35.000 stanovnika. Stambene zajednice u predgrađu Štokholma su područja sa poluprečnikom od 800-900 m od stanice podzemne železnice koja se spaja sa Gradom. U južnom predelu Osla (Norveška) sagrađeno je mnogo stambenih naselja sa po 15.000 - 20.000 stanovnika. Sličan je novi grad Topiola u predgrađu Helsinkija (Finska) sa 15.000 stanovnika u širokom prostoru zelenila, sa centrom koji po bogatstvu sadržaja i lepoti parkova, vodoskoka i dr. nadmašuje sve što je u tom periodu u Evropi sagrađeno[40].

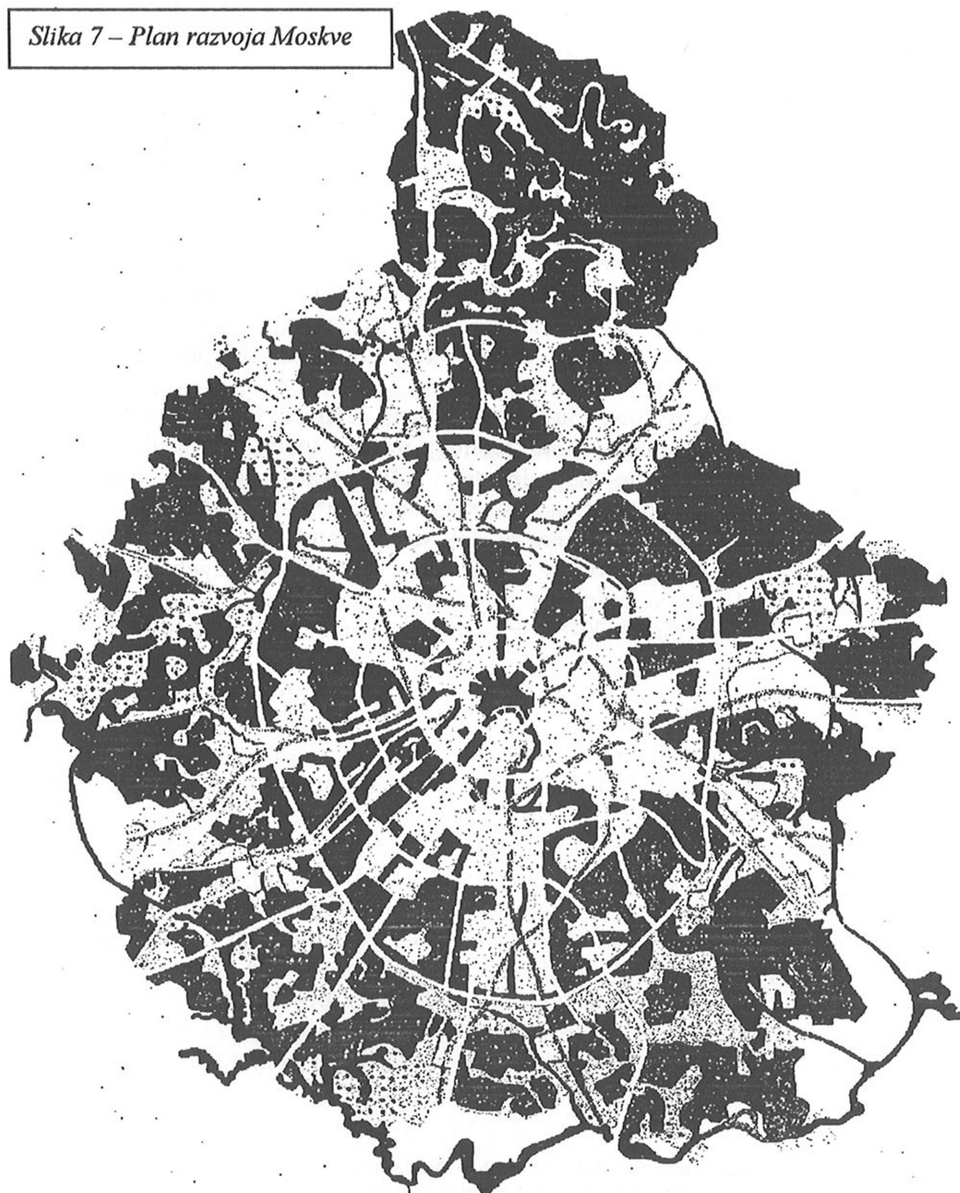
U Sovjetskom Savezu stambena jedinica "Mikrorean" usvojena kao kriterijum za celu zemlju i čini jednu potpunu sociološku jedinicu (škola, trgovine i druge komunalne pogodnosti). "Mikrorean" ima od 6.000-13.000 stanovnika, a može biti podeljen na više stambenih grupa. Gradski rejon je veća jedinica od 12.000-200.000 stanovnika, a deli se na stambene rejone. Ministrstvo gradjevina Francuske (Commision de la Vie dans les Grands Emgebels) ustanovilo je standarde pogodnosti u stambenim naseljima: a) stambena grupa (200-500 jedinica), stambena zajednica (800-1.200 jedinica), kvart (2.500-4.000 jedinica).

Gustina naseljenosti stambenih područja u zemljama razvijenog sveta različito je tretirana u praksi u propisima, ali je dosta zavisila od stambenog tipa. Različita gustina neseljenosti je za jednospratne ili dvospratne zgrade ili zgrade u nizu, zgrade srednje visine od 3-5 spratova i za zgrade preko 5 spratova. U predgrađima američkih gradova jednoporodične kuće zauzimaju prostor od 650 m^2, odnosno neto gustina je 10 jedinica po ha. Ovako mala gustina dobrim delom je moguća zato što čovek zavisi od automobila. U Engleskoj su, takođe, tretirani "vrtni" gradovi u kojima se 30 jedinica po ha smatralo za idealno rešenje. Novi gradovi u V.Britaniji građeni su sa gustinom 75-125 stan/ha, ali za novi grad Hook usvojene su tri gustine: za centar 250, za unutrašnjost 175, a za spoljni pojas 100 stan/ha. Francuska, Italija, Nemačka i Holandija, sa zgradama srednje i velike visine imaju, po pravilu, veliku gustinu. Mikro rejoni Sovjetskog Saveza imaju gustinu od oko 400 stan/ha. Što se tiče tipa objekata sve više se ocenjuje da treba planirati

[3] Grupa stručnjaka Urbanističkog zavoda, na čelu sa direktorom arh. A.Đorđevićem, od 27-31. maja 1969. godine, a po pozivu Urbanističke službe Londona, upoznalo je prilike gradskog razvoja. Autor je kao Direktor direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada, takođe bio u ovoj grupi. Na osnovu sistematski razrađenog programa domaćim je istakao probleme: (1) Plan razvoja velikog Londona; (2) Razvoj centralnog Londona (rekonstrukcija stambenih četvrti, i kompleksno javne namene, stvaranje pešačkih poteza idr.); (3) Probleme planiranja i odvjanja saobraćaja u centralnom Londonu; (4) Rad Stalne konferencije Londona i Jugoistične Engleske na regionalnom planiranju ove oblasti; (5) Izgradnja novih gradova izvan područja Velikog Londona i obilazak novog grada Bracknlla u izgradnji.

[40] Autor je upoznao detaljno planske i programske napore u izgradnji ovog grada u vreme održavanja zasedanja Komiteta za stambene probleme, građevinarstvo i urbanizam - evropske ekonomske kolinije OUN na Seminaru o nacionalnom i regionalnom planiranju održanom 27. maja 1975.godine u Helsinkiju.

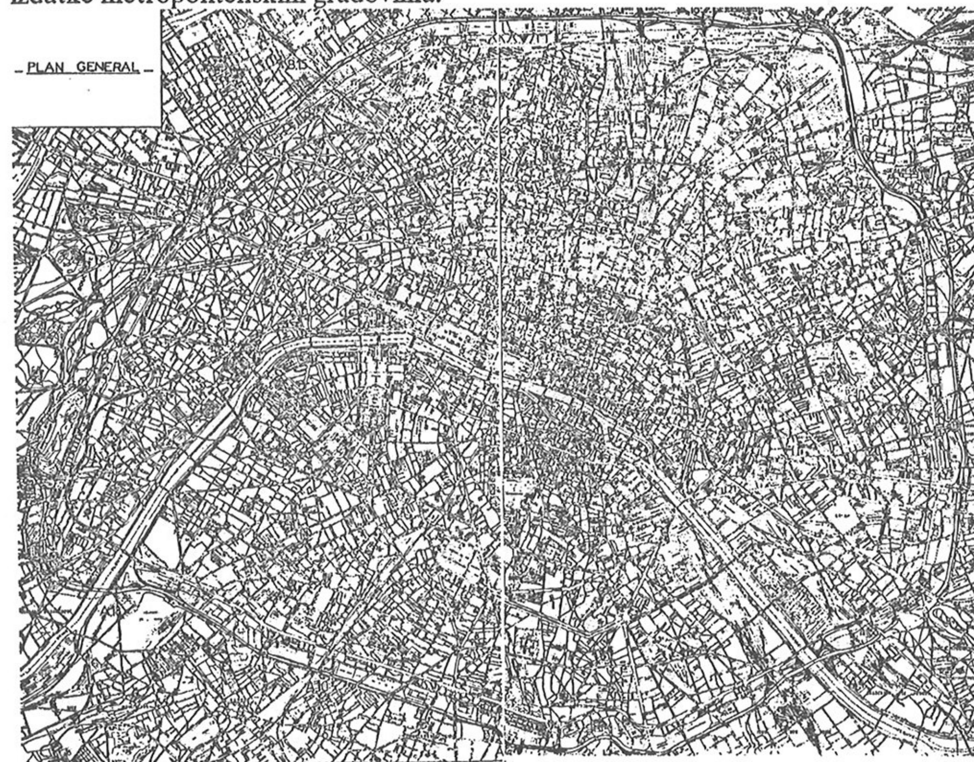
Slika 7 – Plan razvoja Moskve



mešovitu izgradnju čime se podstičee stvaranje povoljne socijalne sredine tako da je tip stanovanja podešen da zadovolji različite potrebe u odnosu na društvenu klasu, starost, ukus pa i fizičku raznovrstnost arhitcktonskc formc.

Šcmc budućih ljudskih nasclja u dclovima socijalnc i ckonomskc povezanosti između gradova u okviru zemlje zahtevaju izradu metropolitenskih planova, konstatovano je krajem šezdesetih godina. Oni treba da obuhvataju grad i širu okolinu izvan gradskih administrativnih granica. Uopšteno govoreći, u

metropolitenskom razvoju postoje razlozi za urbanu centralizaciju nekih životnih aktivnosti i obrnuto - i decentraliziju neke od njih, pa otuda često neki planeri zastupaju šemu linearne izgradnje, a drugi šemu radijalne koncentracije. U osnovi je to pokušaj da se ostvari maksimalna efikasnost investicija i da se povećaju uticaji između regionalnih jezgara. Tako postavljena tema metropolitenske politike pre 30 godina aktuelna je i danas. Šta je to metropolitenski grad, o tome u Evropi postoje izvcsni kritcrijumi. Prc svcga to jc rclativno (nc apsolutno) vcliki grad u odnosu na drugc u nckoj zcmlji, ali tu su još bar dva uslova: (1) da mctropolitcnski grad opslužujc prostorno gravitaciono područjc i (2) da ima migracionu privlačnost. Takvi nametnuti uslovi komuniciranja imigranata ka gradu, njihovo opsluživanje i opsluživanje šireg područja prouzrokuju metropolitenskim gradovima finansijske probleme. Teškoće da se obezbede usluge svakodnevno zaposlenim putnicima (saobraćajne veze, prevoz, čišćenje grada i dr.) po pravilu su veće nego za građane centralnog dela, pošto su imigranti, bar u početku, siromašni i zahtevaju posebno staranje, većinom su to mlađi ljudi u fazi formiranja porodice što izaziva dodatne izdatke metropolitenskim gradovima.



Slika 8 – Rekonstrukcija saobr. magistrale oko centra Pariza

Ekspanzija stanovništva i borba za prosperitet metropole pružaju, opet kod nekih oblika života preimućstva. Skok cena nepokretnosti, na prvom mestu, povećaće poreske mogućnosti, zatim to su veće takse na prodaju roba, vozila i sl. Međutim, vrlo je teško postići puno i brzo korišćenje ovih fiskalnih mogućnosti.

Teškoće nastaju kad se izraze želje da fiskalna struktura bude izjednačena tako da porodice sličnih mogućnosti imaju jednake terete, ali i da imaju jednake koristi. U vezi sa tim zapažene su pojave da u sovjetskoj ekonomiji postoje tendencije ka decentralizaciji odlučivanja, dok se u mešovitoj i u kapitalističkoj ekonomiji ide ka većoj centralizaciji. U tom traženju mesta i uloge lokalne vlasti, u metropolitenskim područjima, podrazumeva se da ove moraju imati osnovna prava u izboru i obimu budžeta i njegove strukture izdataka kao i izbor stopa prihoda unutar njihove kompetencije. Metroplitenske uprave imaju specifične odgovornosti i obaveze, ali ipak u okviru principa javnog finansiranja.

Slika 9 – Centar Pariza, rekonstrukcija magistrale

Poslovni svet zapadnih zemalja pridaje veliki značaj pouzdanosti poreskih i sličnih obaveza, jer neočekivani namet, pa čak i sami nagoveštaji ovog nameta, može ozbiljno da ugrozi poslovno planiranje. Nasuprot tome metropolitenska vlast mora imati tačan proračun očekivanih prihoda i unapred planirati projekte infrastrukture i drugih izdataka koje će iz tih prihoda pokrivati duži niz godina..

Izvori lokalnog finasiranja metropolitenskih uprava jesu porezi, takse, transferi od viših vlasti, dobiti javnih preduzeća i prihodi od javne imovine ili interesa. Ubiranje ovih prihoda mora biti u skladu sa dobrim poslovnim običajima. Uspeh je kod javnih preduzeća kad dobit pokriva troškove. Najekonomičniji su prihodi od poreza i doprinosa i to samo gde su troškovi ubiranja najniži u odnosu na veličinu ubranog prihoda za javne svrhe. Sa stanovišta lokalne i nacionalne uprave ekonomični su oni porezi i takse koji najmanje remete organizaciju proizvodnje. Tri različita tipa poreza primenjena u metropolitenskim područjima su: (1) takse na zemljište i zgrade; (2) posebne takse na izdatke i prodaju korišćenih trajnih dobara i (3) direktni porezi na dohodak i poslovnu dobit. Porezi na zemljište i zgrade u mnogim državama predstavljaju jednu lokalnu, čisto gradsku taksu, gde je prihod vrlo stabilan. Slaba strana ovog prihoda je manja fleksibilnost nego ona koju imaju porezi na dohodak i dobit.

Echangeur de la porte de Saint-Cloud. — Zone centrale.

Slika 10 – Centar Pariza rekonstrukcija obilaznice

Velike metropole su često organizovane dvoslojno. U širem prostoru jezgra grada su manje jedinice - gradovi i sela apsorbovani tokom metropolitenske ekspanzije, a koje ipak zadržavaju neke svoje osebenosti. (London je u tome posebno karakterističan). Osnovni cilj metropolitenskog uređenja grada mora biti zadovoljenje potreba njegovih građana da žive u zdravom i lepom gradu, lako pristupačnom do centralnih poslovnih zona i zona zabave. Da bi se to postiglo neophodno je prvo, izvršiti reorganzaciju korišćenja zemljišta i zgrada ranije sagrađenih, što kod starijeg grada može biti veliki problem, i drugo kontrolisati područja u pogledu doseljavanja jer prevelika koncentracija - gustina naseljenosti može da pogorša socio-ekonomsku neravnotežu.

SABOR GRADA O STAMBENOJ POLITICI - MAJ 1964. GODINE

Sabor grada[41] kao posebna institucija i oblik samoupravnog delovanja povremeno je održavan o opšte-gradskim temama, među kojima je 1964. godine bila o stambenoj politici i razvoju stambeno-komunalne oblasti. Toj raspravi prethodile su značajne pripreme u pogledu izrade studija i analiza o dosadašnjem i budućem razvoju grada, izrade tzv. Sedmogodišnjeg plana razvoja za period 1964. do 1970. godina.

[41] Sabor grada predviđen Statutom Beograda, podrazumevao je zasedanje Skupštine grada sa gradskim organima SSRNJ i SSJ na neku temu značajnu za razvoj, gde se zasedanje a kome će se voditi opša rasprava kao pomoć u odlučivanju od strane same Skupštine.

Sedmogodišnji plan razvoja obuhvata razvoj Beograda u svim oblastima privređivanja i društvenog života kao sastavni deo planova širih društvenopolitičkih zajednica - Republike i Federacije[42].

Na osnovu analize obima izdvajanja sredstava za finansiranje stambene izgradnje u sedmogodišnjem periodu predviđeno je da se izgradi 74.000 novih stanova:

- za potrebe tekućeg priliva stanovništva	48.000 st.	2.400.000 m²
- za rešenje problema sustanarskih odnosa	16.150 st	807.500 m²
- za zamenu stanova koji se ruše	3.750 st	187.500 m²
- izgradnja u cilju sanacije nehigijenskih naselja	6.100 st	305.000 m
Svega:	74.000 st	3.700.000 m²

U sagledavanju osnovnih izvora kreditiranja i finansiranja stambene izgradnje u sedmogodišnjem periodu pošlo se od pretpostavke bilansa sredstava koja se mogu očekivati iz doprinosa za stambenu izgradnju. Mnoge su rasprave vođene u vezi sa doprinosom (da li da se sredstva doprinosa formiraju u posebnim fondovima, da li kod komunalnih banaka, da li sredstva učiniti mobilnim u Republici ili Federaciji i sl.). Sredstva Beograda od 7.626 miliona dinara u 1964. godini porasla bi na 13.453 miliona dinara u 1970. godini, odnosno računalo se u periodu 1964-1970. godine na sumu od 72.075 miliona dinara, a sa anuitetima po zajmovima iz ranijih godina računalo se na 100.645 miliona dinara. U okviru toliko predviđenih sredstava građevinska operativa Beograda dala je svoju procenu realizacije stambene izgradnje od 63.440 stanova površine od 5.103.000 m², uz prosečnu veličinu stana od 80 m².

Sagledavajući mogućnosti lociranja stambene izgradnje, Urbanistički zavod grada predložio je dve okvirne varijante i to u zavisnosti od obima rekonstrukcije, odnosno manjeg ili većeg rušenja dotrajalih objekata. Predložen je obim pd oko 80.000 u kolektivnoj i 15.000 stanova u porodičnoj izgradnji.

Tabela 38. - Plan obima stambene izgradnje 1964. - 1970. godine

Opština	Varijanta I kolektivna	Varijanta I porodična	Varijanta II kolektivna	Varijanta II porodična
1	2	3	4	5
Zemun	12.564	300	8.500	300
Novi Beograd	24.50	500	21.200	500
Čukarica	6.460	5.300	4.000	5.300
Savski venac	1.224	-	1.200	-
Stari grad	1.400	-	1.000	-
Vračar	4.350	-	1.700	-
Palilula	2.900	200	2.100	200
Zvezdara	10.690	1.700	5.300	1.700
Voždovac	15.912	4.000	25.000	4.000
Krnjača	-	3.00	10.000	3.000
UKUPNO;	80.000	15.000	80.000	15.000

[42] Zavod za planiranje grada Beograda objavio je aprila 1964. godine Nacrt plana i izneo na javnu diskusiju.

Rekapitulacija ocenjienih komunalnih investicija u periodu 1964. - 1970. godina pokazuje da je potrebno ulaganje oko 70.000 miliona dinara, te da budžet grada i gradski fondovi obezbeđuju oko 75% potrebnih sredstava, a da će se preostali deo potrebnih sredstava dobiti iz kredita. Uzmajući u obzir pretpostavku da investicije u komunalne fondove, za grad kakav je naš, iznose oko 40% ulaganja u stambenu izgradnju (oko 132 milijarde dinara). Pokazalo se, ko zna po koji put, da stambena izgradnja i obim namenskih sredstava određuje obim komunalne izgradnje grada. U tom smislu rešenje se mora tražiti u gazdovanju gradskim zemljištem i racionalnom urbanističkom planiranju i tako će se prevazići teškoće nedostajućih investicija. Zato je ustupanje i uređivanje gradskog zemljišta, okosnica izgradnje grada i poluga racionalnog usmeravanja njegove izgradnje.

Saboru grada pored planskih materijala sedmogodišnjeg razvoja Beograda dostavljene su teze i stavovi za diskusiju o stambenoj izgradnji, o kojima se široko diskutovalo u mesnim zajednicama, privrednim organizacijama, socijalističkom savezu i sindikatu. Sumirajući saznanja i utvrđujući politiku predsednik Skupštine u svom referatu[43] je između ostalog rekao :

"Kao što je istaknuto u materijalu koji ste dobili, u toku narednih sedam godina mi treba da izgradimo 75 do 80 hiljada stanova. Ovaj broj stanova treba da e izgradi u višespratnim zgradama na užem području grada. Gradiće se pretežno stanovi III kategorije, a po veličini treba da budu najvećim delom dvosobni i dvoiposobni. Izgradnja treba da se odvija na koncentrisanim lokacijama.

Kada danas razmatramo kakve su mogućnosti za stambenu izgradnju, treba istaći neke pretpostavke za realizaciju plana oko 80 hiljada stanova u narednih sedam godina.

Prvo, masa sredstava koja se može angažovati iz raznih izvora nije dovoljna da bi se mogao ostvariti predviđeni obim stambene izgradnje. Međutim, računa se na povećano izdvajanje sredstava za stambenu izgradnju kako od strane društvene zajednice i pojedinih radnih organizacija, tako i od strane samih građana. Ima dosta razloga da verujemo da će se to i ostvariti.

Drugo, u gradu kakav je naš, stan ne može postojati nezavisno od svih njegovih pratećih instalacija i objekata u naseljima i blokovima. Otuda proizilazi potreba za kompleksnom izgradnjom naselja i blokova kao potpunih urbanističkih celina. Varijante koje bi išle za tim da se igradnja ostvari snižavanjem standarda, opremanjem zemljišta ispod određenog minimuma, neprihvatljive su. Međutim, za predviđeni obim izgradnje već sada je jasno da nema dovoljno sredstava za komunalije. Iako predviđamo da se deo sredstava za komunalije i pripremu zemljišta uračuna u cenu stana, ostaju nepokriveni izdaci za osnovne objekte izvorišta vode, struje, osnovne saobraćajnice, dovode i dr. Bilo bi najcelishodnije da društvena zajednica odvoji namenske kredite za osnovne komunalije i to kredite koji odgovaraju srazmerno veku trajanja i karakteru ovih objekata. Ukoliko se ne bi mogli pronaći ovakvi krediti, morao bi se graditi manji broj stanova.

Treće, koncentrisana stambena izgradnja i nivo naših današnjih proizvodnih

[43] Uvodno izlaganje predsednika Skupštine grada Beograda Milijana Neoričića na Saboru " Aktuelna pitanja stambene politike u Beogradu", održanom 15. maja 1964. godine.

snaga, stanje organizacije službi koje se njome bave, imperativno zahtevaju da se stvore potrebni materijalni uslovi za razvoj građevinarstva i odgovarajuća politika u stambenoj oblasti. Zato je jedna od važnih pretpostavki buduće izgradnje da se mnogo bolje nego što je to danas slučaj, organizuju stručne i materijalne snage u okviru grada kao celine, pri čemu bi se grad opredelio na koncentrisanu izgradnju, a opština na porodičnu stambenu izgradnju.

Uslovi za masovnu serijsku proizvodnju stanova u Beogradu povoljniji su nego u drugim gradovima naše zemlje. Danas gradimo oko 7 hiljada stanova godišnje, a 1970. godine treba da se godišnja proizvodnja poveća na 13 do 14 hiljada stanova. Postoje mogućnosti da se na jednom mestu grade desetine hiljada stanova. Prema tome, postoje svi uslovi da se priđe masovnoj proizvodnji, koja sigurno može biti ekonomična i racionalna. Međutim, i pored toga moramo konstatovati da te izvanredne mogućnosti nismo dovoljno iskoristili. Još uvek gradimo sporo i neracionalno. U 1963. godini gradila se oko 21 hiljada stanova, a završeno je nešto preko 7 hiljada, što je nepovoljno.

Izlaz iz ovakvog stanja moramo brzo naći. Pre svvega, neposredni zadaci svih faktora u proizvodnji stanova moraju biti potpuno jasni. Naš zadatak je da u što kraćem roku završavamo veći broj stanova i tom cilju mora se sve podrediti. Brže građenje i racionalizaciju izgradnje treba tražiti u svim fazama rada od prostornog i urbanističkog planiranja, projektovanja, primene sistema i elemenata, preko pripreme terena za građenje, tehnoloških i organizacionih postupaka u izgradnji stanova.

Već danas je za Beograd postalo aktuelno pitanje ekonomičnosti izgradnje stanova u postojećem tkivu grada. Poznato je da postoji međuzavisnost troškova rekonstrukcije i komunalija. Zato se prilikom prostornog razmeštaja višespratne izgradnje o ovome mora voditi računa, a naročito kada se uzmu u obzir i druge okolnosti koje opravdavaju rekonstrukciju. Na primer, u centralnim delovima grada u ivičnoj izgradnji stalno se pogoršavala situacija u pogledu gustine stanovanja, prostora za dečija igrališta i parkiranje vozila.

Rešavanjem ovih problema putem kompleksne blokovske izgradnje poboljšaće se uslovi stanovanja i tako izvršiti revalorizacija ranije uloženih investicija u stambenu i komunalnu izgradnju.

U pogledu razmeštaja stambene izgradnje, u narednih sedam godina o tome se delimično vodilo računa. Posebno je značajno što je rekonstrukcija u postojećem tikivu grada usmerena duž važnih saobraćajnih arterija grada koja treba da se izgradi paralelno sa stambenom izgradnjom.

Intenzivna stambena izgradnja nastaviće se i na području Novog Beograda. To je područje veoma interesantno i privlačno za mnoge investitore. Urbanistički zahtevi i kvalitet izgradnje moraju, iz razumljih razloga, biti i dalje na vrlo visokom nivou. Naročito se u tom pogledu moraju zaštiti centralni delovi Novog Beograda. Ove i idućih godina počećemo graditi veći broj stanova na perifernim delovima Novog Beograda, gde se mogu graditi skromnije opremljeni stanovi.

Razumljivo je da mogu postojati i različita mišljenja kojim putem treba ići u

stambenoj izgradnji Beograda. Mi smatramo da sva mišljenja i predloge treba na ovom Saboru i na drugim sastancima izneti, kako bi bili uzeti u obzir prilikom definitivnog formulisanja zadataka stambene politike i stambene izgradnje u sedmogošnjem planu.

U utvrđivanju smernica stambene politike, kao i u doslednom sprovođenjem donetih odluka, veliku ulogu imaju organizacije Socijalističkog saveza, Saveza sindikata, druge društvene organizacije, skupštine opština i grada i njihovi organi, Privredna komora, organi upravljanja radnih organizacija, građevinska preduzeća, naučne, stručne i druge organizacije od čije aktivnosti uveliko zavisi rešavanje ovog značajnog političkog i ekonomskog problema našeg grada."

INDUSTRIJALIZACIJA STAMBENE IZGRADNJE '60-TIH

Nosilac montažnih sistema građenja stanova u Beogradu i šire u Republici, bio je pre svih Institut za ispitivanje materijala NR Srbije. Još 1957. godine primenjen je montaži sistem prefabrikovanih prednapregnutih tavanica i prefabrikovanih betonskih stubova na 4 objekta visine 8 spratova, u Novom Beogradu. Kasnije se pokazalo da je sistem racionalan za objekte i do 20 spratova. Pogodnosti, na osnovu iskustava, prefabrikovani elementi i njihova primena omogućavali su maksimalnu elastičnosti u urbanističkom i arhitektonskom oblikovanju objekata i naselja.

Posle prvih uspeha u montažnom građenju pokrenuta je šira rasprava o mogućnostima naše građevinske operative, kao što je pomenuto savetovanje iz oktobra 1960., a naročito povodom diskusije o planskom razvoju Beogradu 1964-1970. godina[44]. Idealni delovi za primenu savremene organizacije građenja tih godina postojali su u Novom Beogradu. U vezi sa tim bilo je upornih nastojanja da se otkupom inostranih licenci rešavaju ovi zadaci, ali su naše stručne snage i rezultati brzo demantovali takve zahteve. Koristeći iskustva montaže do 1964. godine, građevinska preduzeća "Rad", "Trudbenik" i "Komgrap" izgradila su oko 4000 stanova. Primenjen je armiranobetonski skeletni sistem, na nasutom (ranije močvanom) zemljištu Novog Beograda i to je dalo dobre rezultate. Montažni skelet od prednapregnutog betona je male težine, a usled elastično uklještenih spojeva lako se prilagođava znatnim nejednakim sleganjima na zemljištu kakvo je u Novom Beogradu. U poređenju sa tradicionalnim sistemom građenja postignute su uštede u materijalu do 40%, a na radnoj snazi do 50%. Ove uštede postignute su kod gradilišne prefabrikacije, a što bi se još više postiglo pri centralizovanoj proizvodnji elemenata u fabrici. S obzirom na mogući obim izgradnje stanova u Novom Beogradu i lokacijama na gradskoj periferiji, predložena je izgradnja zajedničkih pogona: zajedničke separacije šljunka, umesto tadašnje četiri ("Napred", "Rad", "Trudbenik"), silosa za cement, betonjerke za proizvodnju montažnih elemenata

[44] Elaborat "Predlog mera za brže uvođenje inustrijskih metoda građenja stanova" (prof. B.Žeželj, M.Jarić, M.Nastasović, N.Marković i S.Pejanović) u skladu sa politikom Skupštine grada, odredio je bliže pravce razvoja.

skeletnog sistema kapaciteta 3.000 - 4.000 stanova godišnje, posebnih pogona za proizvodnju montažnih panela sa ispunom od šuplje opeke kapaciteta do 1.000 stanova godišnje i sl. Početak izgradnje pogona za proizvodnju gasbetona u Novom Beogradu, značio je usmeravanje na upotpunjavanje asortimana: pregradne zidove, fasadne elemente, krovne ploče i dr. Posebno je naglašavana potreba razvoja drvne industrije, gipsarske industrije, industrije trske, industrije izolacije i podova ("Grmeč"), plastičnih masa, da bi se podstakao i unapredio započeti rad na montažnom građenju u Beogradu, pa tako i širc u zemlji.

Institut za ispitivanje materijala NR Srbije prihvatio se zadatka unapređenja opekarske industrije, uključujući i osvajanje sistema montažnih objekata sa prefabrikovanim elementima, a to je bio podsticaj za razradu sistema manjih, individualnih, konfekcijskih stanova. Na tom principu "Trudbenik" je razvio sistem na bazi peno betona, "Komgrap" betonski "durisol" prefabrikat, "Taramont" sa tarolitom, "Todor Dukin" sistem na bazi drveta.

Kao što je u opštoj gradskoj politici izgradnje Beograda utvrđivano, a na osnovu stečenih početnih iskustava i rezultata, sedamdesetih godina bili su sazreli organizaciono-tehnički i tehnološki uslovi za široku primenu montažnog načina građenja. I pored izvesenih otpora rezultati u pristupu montažnom građenju beogradske operative bili su pozitivni, pa su beogradske montažne sisteme, pre svega, na bazi podsticaja od Instituta za ispitivanje građevinskog materijala i upornosti njegovog direktora akademika B.Žeželja, prihvatali veći gradovi u zemlji (Banja Luka, Novi Sad, Osijek, Zagreb, Niš, Titograd, Rijeka, Split, Sarajevo i dr.).

O rezultatima i dostignućima govorio je tih godina govorio tehnički direktor[45] "Trudbenika", koji ističe: "Iskustvo stečeno na ovim radovima (misli se na montažno građenje) kao i već stečene navike radnika i tehničkog kadra, predstavljaju orgomnu vrednost kolektiva i omogućavaju mu da mnogo smelije i masovinije priđe industrijskom načinu proizvodnje. U periodu 1958 - 1963. godine od polumontažnog načina građenja zgrada sa konstrukcijom u prednapregnutom betonu, prešli smo na potpunu montažnu konstrukciju ... Klasični zidarski radovi su smanjeni za 90% - zidari sada rade na betoniranju montažnih elemenata, montiranju pregradnih zidova, tako da će se umesto fasaderskih radova ovaj deo posla završiti pri izradi montažnih parapeta čime se vrednost ovih radova smanjuje za 50%. Tesarski radovi su takođe smanjeni za preko 90%, sveli su se samo na izradu oplate iznad podrumskih prostorija, a tesari rade kao monteri.

Primenom ovog sistema građenja znatno se smanjuje utrošak materijala po m^2 ili m^3 objekta i može se sa sigurnošću tvrditi da se u evropskim razmerama nalazimo na prvom mestu.... Ono što dalje uslovljava ekonomiju stambene izgradnje nesumnjivo je industrijalizacija građenja, a ovo zahteva kontinuitet u radu i dugoročnije obezbeđenje poslova i zadataka."

Bliže definisani cilj beogradskog građevinarstva početkom tih sedamdestih godina bio je da proizvodnju organizovati u fabrici, a na gradilištu samo montažnu, što je kasnije samo delimično ostvareno.

---

[4] U listu radnog kolektiva "Trudbenik" the. direktor inž. M.Jevđević objavio je članak pod naslovom "Naš dopirnos i naša očekivanja u ekonomskoj stambenoj izgradnji" - Vanredni broj "Gradnja x" (1963.). Generalni direktor "Trudbenika" bio je inž. D.Lapčević, a finanskiji ekon. G.Nikčević.

STAMBENO-KOMUNALNA I PUTNA PRIVREDA BEOGRADA POLOVINOM '70-TIH

Beogradske ulice i putevi

Zima 1962. godine bila je oštra, na Beogradskim ulicama bilo je dosta snega koji su uklanjale gradske službe, a radi njihove zaštite od zamrzavanja radnici službe "solili" su ih lopatama iz teških kamiona. Tamo gde su slane naslage bile veće tu su se brzo stvorile rupe koje su vozila gradskog saobraćaja teško savladavala. Raspoloživa meahnizacija i organizacija zimske službe bila je veoma slaba. Bilo je jasno da narednu zimu ne smemo sačekati neopremljeni, zaključeno je kod predsednika grada. Iskustva gradova u Rusiji bila su dragocena, pa je radi obezbeđenja saobraćaja u zimskim uslovima nabavljeno 19 rasprskivača mešavine peska i soli po gradskim ulicama. U Direkciji za puteve prvi put je primenjen ovaj način zaštite saobraćajnica u gradu, ali na vangradskim putevima ostao je i dalje stari način odnosno ostalo je ručno posipanje kolovoza šljakom. Tek 1968. godine, uz veće izdvajanje sredstava Skupštine grada za zimsku službu, Direkcija za puteve bila jeosposobljena za ovu službu i u sastavu mehanizacije imala je 133 specijalizovane mašine. Jedan dopis Štaba za uklanjanje snega dovoljno ilustruje postojeće stanje:

"Na osnovu zaključaka donetih na sastanku Predsednika Skupštine grada sa predsednicima opštinskih skupština održanog 18.1.1964. godine, dostavljamo vam predlog za nabavku mehanizacije za čišćenj i iznošenje snega sa gradskih ulica i prigradskih puteva.

Razmatrajući problem čišćenja i iznošenja snega sa gradskih ulica ovaj Štab je došao do zaključka da su sada raspoliživa mehanička sredstva nedovoljna da bi na vreme brzo i redovno vršila posipanje, čišćenje i iznošenje snega. Isto tako sredstva sa kojima sada raspolažu komunalne ustanove i preduzeća nisu u stanju da izvrše zadatak na uklanjanju snega kod većih snežnih padavina, a time omoguće nesmetan rad gradskog javnog saobraćaja.

Imajući sve ovo u vidu, predlažemo da se za potrebe zimske službe obezbede: Grejdera 6 komada po ceni od 90 mil. Din, Peskoposipače 19 komada 19 po ceni od 114 mil. Din, SnegoutovarivačI 10 komada po ceni od 25 mil. Din, Buldožera 3 po ceni od 75mil. Din, Autočistilica - prskalica 29 komada po ceni od 275 mil. Din,.Utovarivača - točkaša od 1-1,20 m 2 komada po ceni 50 mil. Din. Ukupna sredstva za nabavku navedne opreme iznose 729 mil.din.

Navedena mahnička sredstva mogu se nabaviti u SSSR-u a buldožerii utovarivači - točkaši kod domaće industrije.

Mišljenja smo da bi se čistilice - prskalice mogle izraditi u domaćoj automobilskoj industriji, a na osnovu prototipa uvezenog iz SSSR-a.

Ukoliko bi obezbedili potrebna sredstva i odlučili se za uvoz mehanizacije neophodno bi bilo da se ugovori zaključe najdalje do 15. aprila 1964. godine, kako bi se mehanička sredstva mogla uvesti u IV kvartalu 1964. godine."

Kada je 1953. godine formirana Uprava za puteve grada Beograda tada je prvi put u razvoju beogradske putogradnje određen jasan zadatak ove važne gradske službe. Zadatak Uprave bio je da se stara o održavanju gradskih saobraćajnica i puteva, da obavlja sve poslove iz oblasti službe javnih puteva, a posebno da obavlja

poslove investitora u građenju i rekonstrukciji ulica i puteva u okviru gradske mreže. Mnogobrojni zadaci uprave, bili su: prikupljanje tehničkih podataka o saobraćaju, sređivanje planova, projekata i vođenje investicija, obavljanje nadzoa nad izvođenjem radova na ulicama i putevima, obeležavanje ulica i puteva saobraćajnim znacima, izrada katastra ulica i objekata. Kasnije 1960. godine propisima Narodnog odbora grada, Uprava je prerasla u samostalnu radnu organizaciju pod nazivom Direkcija za puteve Beograda. Istovremeno, aprila 1962. godine, Narodni odbor grada Beograda posebnom odlukom osnovao je Gradski fond za puteve sa zadatkom da finansira održavanje, rekonstrukciju i izgradnju javnih puteva III i IV reda.

U prvoj godini svog poslovanja Fond je raspolagao sa 485,5 miliona dinara za obavljanje tekućih zadataka koje su planirali Direkcija za puteve i gradski organi (Sekretarijat za komunalne i građevinske poslove i Sekretarijat za saobraćaj) a verifikovao Upravni odbor Fonda, uz saglasnost Saveta za komunalno-stambene poslove. Značajni poduhvati te godine bila su rekonstrukcija Višnjičke ulice (I faza) od Ulice vojvode Micka do puta za Adu Huju radi obezbeđenja fabrike hartije i veze sa Mirijevom, zatim izgradnja Požeške ulice zbog predviđene izgradnje stambenog naselja Banovo brdo i veliki zahvat izmeštanja tramvaja iz Ulice kneza Miloša u Savsku (odnosno S.Penezića), odnosno njene rekonstrukcije.

Rekonstrukcija Ulice kneza Miloša bilo je značajan poduhvat i zbog raščišćavanja mnogih urbanističkih i projektantskih dilema u postupku izgradnje gradskih magistrala. Obezbeđivanje 4 saobraćajne trake, uz očuvanje drvoreda, umesto dotadašnje dve postignuto je izmeštanjem tramvaja koji je u produžetku Nemanjinom ulicom kod železničke stanice prebačen u Savsku ulicu te na Trgu "Mostar" (sada Trg branilaca Beograda) uključen na postojeću trasu. Ova rekonstrukcija je bila potrebna zbog sve većih zahteva u saobraćaju prouzrokovanih naglim porastom broja motornih vozila. Ulica kneza Miloša rekonstruisana je od Londona do Mostara čime je znatno povećana njena propusna moć. U toku ove rekonstrukcije bilo je zagovaranja da se ispod Londona, Ulica Maršala Tita (sada Srpskih vladara) i Bulevara revolucije prođe podzemnim tunelom u Takovsku ulicu čime bi se naglasio njen transverzalni pravac. Dobro je što nije izvedeno jer bi to degradiralo verovatno danas najlepšu ulicu Beograda, a ne bi se nešto značajnije dobilo u funkcionisanju saobraćaja u centru Beograda.

Posle obimne rekonstrukciju Ulice kneza Miloša u 1963. godini i rekonstrukcije Požeške ulice, sagrađena je ulica Pere Todorovića gde je bilo većih stručnih problema. Na strmoj ulici pored stambenih solitera trebalo je stabilizovati kanalizaciju i ostvariti odgovarajuće veze sa naseljem. Kada je započeta izgradnja stambenog naselja "Šumice" 1964. godine bilo je nužno obezbediti pristupne ulice. Tako je započeto prosecanje Ustaničke ulice i dela Ulice Vojislava Ilića. Iste godine prosecanjem Kumodraške ulice (od Vitanovačke ka naselju Kumodraž) omogućena je stambena izgradnja na lokaciji Braće Jerković - Kumodraška. Time je otvoren prilaz ovim naseljima iz pravca Autokomande (Trg oslobodilaca Beograda). Ove godine izgrađen je prvi sinhronizovani pravac (zeleni talas) na potezu Mostar –

Kneza Miloša ulica - Takovska ulica - Ulica 29. novembra, a zahvaljujući značajnim ulaganjima Gradskog fonda za puteve i stručnom radu Direkcije za puteve[46] u 1965. godini izgrađena je i Ulica Marijane Gregoran kao veza sa naseljem Karaburma koje je bilo već u poodmakloj izgradnji.

Što se tiče puteva IV reda koje je Gradski fond za puteve programom obuhvatio, u toku ovih nekoliko godina sagrađeni su putevi: Železnik - Sremčica, Rospi Ćuprija-Slanci, Trešnja-Zoljin-Beljina put prema Barajevu, Obrenovac - ekonomija "Mladost", Zaklopača-Vrčin, Slanci-Veliko Selo, Obrenovac-Grabovac-Banjani, zatim saobraćajnice do Pinosave i Sopota, Grabovac-Orašac, Dobanovci-Vrčin, Kijevo-Resnik, Velika Moštanica-Ibarski put, Batajnica-Ugrinovci, i izvršena modernizacija kružnog puta na Avali.

O vangradskoj putnoj mreži obimu, finansiranju i izvorima daje se konkretniji prikaz stanja. Pri tome treba imati u vidu da se na širem području Beograda o održavanju puteva staraju Preduzeće za puteve Srbije "Beograd" - za puteve I i II reda, Direkcija za puteve grada - za puteve III reda i skupštine opština - za puteve IV reda. Preko područja grada prolaze putevi sve četiri kategorije, ai održavaju ih:

		I reda	II reda	III reda	IV reda	ukupno
Republika - preko Preduzeća za puteve "Beograd"	km	132	136	-	-	268
Grad Beograd preko Direkcije za puteve	km	29	11	280	-	320
Opštine - preko svojih službi	km	-	-	-	462	462
		161	147	280	462	1.050

Po svojoj izgrađenosti, vrsti kolovoznog zastora stanje je:

	I reda		II reda		III reda		IV red		ukupno	
	km	index	km	index	km	index	km	index	km	index
sa savremenim zastorom	161	100%	131	89%	170	61%	53	11%	515	49%
sa tucaničkim zastorom	-		16	11%	78	28%	65	14%	159	15,3%
neizgrađeni	-		-		32	11%	344	75%	376	35,7%
	161	15%	147	14%	280	27%	462	44%	1.050	100%

---

[4] Fond za puteve obrazovan Odlukom Skupštine Grada, doneo je višegodišnji Program rada koji je odobravao Upravni odbor Fonda od 9 članova. Predsednik je bio R.Knežević koga je imenovala Skupština Grada a ostali članovi bili su predstavnici: Gradskog odbora, sindikata,, saobraćaja i veza, gradskog saobraćajnog preduzeća, autotransportnog preduzeća "Beograd" , autosaobraćajnog preduzeća "Lasta", Auto moto kluba "Beograd" i tri člana imenovana od Skupštine Grada.

Na čelu Direkcije za puteve bio je iskusni inženjer Nikola Učajev veliki graditelj i operativac koji jeunapredio njen sistem rada.,mehanizacije, građevinske operative, signalizacije, zimske službe i projektovanja bili su osnovne poluge obimne realizacije ovih radova na teritoriji Beograda.

Izvori finansiranja održavanja, izgradnje i rekonstrukcije puteva utvrđeni su Zakonom o putevima i oni predstavljaju najveći deo sredstava koja se koriste za navedene namene. Međutim, izvor prihoda su i sredstva privrednih organizacija kao participacije za izvesne pravce puteva za koje su one zainteresovane. Posebni prihodi su sredstva poreza na promet privatnih transportnih usluga i naplaćene kazne zbog kršenja saobraćajnih propisa. Sva ova sredstva ubiraju se i daju u putne fondove Republike, grada i opština.

Republički putni fond pripadajuća sredstva daje za održavanje, modernizaciju i rekonstrukciju puteva I i II reda i to na osnovu ugovara sa preduzećima za puteve ili specijalizovanim organizacijama. Sredstva putnih fondova sreza-grada koriste se za puteve III reda, dok se opštinska sredstva koriste za puteve IV reda. Pored navedenih prihoda za održavanje i rekonstrukciju puteva korišćene su i dotacije društveno-političkih zajednica što je zavisilo od mogućnosti budžeta dotične zajednice.

Primenom ključa za raspodelu prihoda između Republike, sreza-grada i opština u 1964. godini ostvareni su sledeći prihodi:

Tabela 38a

U 000.000 dinara

Vrsta prihoda	Ukupno	Republika odn. pred. "Beograd"	Srez	Opština
1	2	3	4	5
Od motornih vozila	1.042,3	677,5	208,4	156,3
Od zaprežnih vozila	90,2	58,6	18,0	13,5
Od benzina	554,0	440,0	90,0	24,0
	1.686,5	1.176,1	316,5	193,8

Gradski putni fond je u 1965. godini ostvario i sledeće prihode: od prometa transportnih usluga 8.717.212, od novčanih kazni 16.832.980, a ostali prihodi su iznosili 57.446.487, što znači ukupno 82.996.679 dinara.

S obzirom da je porast broja motornih vozila bio veći za 15% u odnosu na 1964. godinu, za toliko su bili veći prihodi od registracije i goriva, doprinosi od motronih vozila za 25%, od zaprežnih vozila za 37%, a prihod od benzina bio je veći za 100%. Znači ukupan prihod u 1966. godini je bio sledeći: od motornih vozila 1.498,3, od zaprežnih 123,6 i od benzina 1.274,2 miliona dinara.

U periodu 1956-1965. godine za puteve III i IV reda utrošeno je ukupno oko 2.919 mil.dinara, a po godinama je utrošeno premaprikazu u sledećoj tabeli.

Tabela 39. - Ulaganja u puteve III i IV reda na teritoriji Beograda

U 000.000 dinara

Godina	Izgradnja km	Rekonstrukcija km	Modernizacija km	Utrošeno sredstava 000 din
1	2	3	4	5
Putevi III reda:				
1956	-	-	-	30,350
1957	-	24,15	4,10	64.587
1958	19 75	4,50	5,00	180.557
1959	21,00	12,90	14,70	356.136
1960	10,70	13,76	5,80	117.265
1961	2,50	0,20	12,30	162.366
1962	4,15	1,74	4,10	81.033
1963	4,90	12,17	16,00	197.536
1964	10,50	13,80	23,25	272.000
1965	-	8,60	31,80	547.255
	73,50	91,82	117,05	2.009.087
Putevi IV reda				
1956	-	-	-	70.962
1957	25,15	-	-	202.733
1958	5,28	-	0,85	62.770
1959	8,80	-	9,50	107.677
1960	6,06	1,46	6,68	109.558
1961	0,50	9,85	5,85	109.236
1962	3,60	0,75	9,10	70.363
1963	1,50	1,40	5,84	82.992
1964	-	-	2,20	65.000
1965	0,20	0,64	1,40	29.260
	51,09	14,10	41,42	910.553

Iz podataka se vidi da su godišnja ulaganja bila neravnomerna. Ako imamo u vidu pprikazanu raspodelu, putevi III reda imali su za održavanje, rekonstrukciju i modernizaciju oko 528 mil.dinara godišnje ili za 5 godina 2.640 mil.dinara.

Rezultati stambeno-komunalne izgradnje Beograda do 1966. godine

Po obimu izgradnje Beograd je u sedamdesetim godinama postao veliko gradilište. On je bio kao najveća urbana aglomeracija i najrazvijeniji rejon izgradnje u zemlji. Došlo je do ubrzanog razvoja materijalne osnove i korišćenja opštih iskustava koji su unapredili faktore koji utiču na izgradnju. U tome unapređenje tehnologije građenja, o čemu je bilo reči, predstavlja svakako najvažniji faktor, jer je izvršena modernizacija tehnologije izvođenja radova, unapređena organizacija rada,

sprovedena specijalizacija kadrova i poboljšani odnosi učesnika u izgradnji. U građevinarstvu Beograda nastao je početkom sedamdesetih godina zaokret od čisto uslužne delatnosti (u građenju, projketovanju i dr.) prelazi se na proizvodnju za tržište. Okolnost da je Beograd suočen sa problemom stambene krize i nerešenim problemima u komunalnoj i drugim oblastima podsticajno je delovala na osvajanje nove tehnologije građenja zasnovane na novim materijalima i konstrukcijama i primeni modernije mehanizacije u savladavanju obimnih graditeljskih potreba.

U stambenoj izgradnji poslednjih godina stalno se povećavao obim započetih stanova, odnosno stanova u izgradnji, koji je bio odraz planskih potreba i potreba likvadacije stambenog deficita, ali je odnos građenih i završenih stanova po godinama imao nekad i veća odstupanja što je značilo da se sporo prihvatanju savremeni metodi građenja od strane pojedinih građevinskih preduzeća.

Dinamika u pogledu broja stanova u izgradnji, broja započetih i završenih u periodu 1962-1965. godine prikazana je u narednoj tabeli.

Tabela 40. Stanovi 1962-1965.

Pokazatelj		Godina izgradnje			
		1962	1963	1964.	1965
1	2	3	4	5	6
Ukupno građeno	1.I.	11.554	12.902	12.557	11.025
Stampva do	30.VI	13.527	15.609	14.069	14.207
	31.XII	20.231	20.069	19.658	20.459
Završeno do:	1.I - 30.VI	2.992	1.921	2.055	1.089
	1.VII-31.XII	4.337	5.591	6.578	5.121
	1.I-31.XII	7.327	7.512	8.633	6.210

Najveći broj završenih i građenih stanova je u društvenom sektoru - oko 84%, u zadružnom je 8,05%, a u privatnom 7,93%. Struktura stanova u društvenoj svojini, građenij u 1965. godini bila je sledeća: samačkih hotela bilo je 4,4%, garsonjera 6,08%, jednosobnih stanova 19,84%, jednoiposobnih 11,83%, dvosobnih 36,91%, trosobnih 18,64 i četvoro i višesobnih 2,23%. Ovakva struktura postojala je uglavnom kako u prošlim, tako i u narednim godinama. U izgradnji stambenih naselja i pojedinih blokova u gradskom tkivu sve više su bile zastupljene zgrade veće spratnosti (P+4 i više). U 1964. godini bilo je u gradnji 42% takvih zgrada, a 1965. godine čak 64%, te godine sagrađeno je 20 zgrada sa tri i više spratova.

Zadružni i privatni sektor u periodu od 1962. do 1965. godine bili su po obimu stambene izgradnje u stagnaciji pretežno zbog velike ponude stanova građevinskih preduzeća na tržištu.

Zadruge su u 1962. godini gradile 3.364 stana, a krajem 1965. godine gradile su svega 1.648 stanova. U 1965. godini bilo je 20 stambenih zadruga u Beogradu. najveći obim stambene izgradnje ostvarile su stambena zadruga "Betonjerka" 18,9% od ukupnog broja stanova u zadružnom sektoru, zatim stambena zadruga "Solidnost" 13,6%, "Crna Gora" 13,4%, "Komfor" 10,9%, te stambena zadruga "Kosovo" 6,2% itd. Obim porodične stambene izgradje u privatnom sektoru bio je

dosta ustaljen oko 1.500 stanova, lociran pretežno u opštinama Čukarica oko 500 stanova, Zemun 400, Voždovac 36k0 stanova, a u ostalim opštinama ovaj obim je bio neznatan.

U skladu sa stambenom politikom Skupštine Grada i u skladu sa društvenim planovima, stambena izgradnja, se sve više koncentriše na većim lokalitetima. Izgrađuju se kompletna stambena naselja i blokovi. Ovo se najbolje može sagledati iz sledeće tabele

Tabela 41. Raspored i učešće građenih stanova

Vrsta izgradnje	Ukupan obrim izgradnje krajem godine					
	1963		1964		1965	
	broj	%	broj	%	broj	%
1	2	3	4	5	6	7
Naselja	9.394	42,48	10.165	52,25	11.533	56,37
Blokovi	5.000	18,00	3.242	16,66	2.894	14,15
Ivična izgradnja	6.061	29,94	4.573	23,50	4.411	21,56
Porodična izgrad.	1.599	9,53	1.476	7,59	1.620	7,92
SVEGA:	20.069	100,00	19.456	100,00	20.458	100,00

Najveći broj stanova građen je u naseljima: u Novom Beogradu 5.177 stanova, u naselju "Braća Jerković" 2.938 stanova, u naselju "Šumice" 1.019 , na Karburmi VIII 905 i u naselju "Banovo brdo" 869 stanova. Važnije lokacije u blokovskoj izgradnji su Ul. 27. marta (243 stana), Tabanovčka-Pop-Taškova (430 stana) i Karađorđev trg (119 stanova).

Učešće građevinske operative u izgradnji stanova u 1965. godini, bilo je veliko, i to kako građevinske operative iz Beograda, tako i iz unutrašnjosti. Ukupno je bilo angažovano 35 građevinskih i građevinsko-zanatskih i instalaterskih preduzeća. Od toga deset najvećih graćevinskih preduzeća iz Beograda gradilo je oko 16.000 stanova ili 87% ukupnog obima. Cene stanova u 1965. godini kod "Improsa", na primer, zavisno od kategorije stana, opreme i obrade zajedno sa trškovima uređenja zemljišta kretale su se od 120 - 17.000 din/m^2 korisne površine stana.

Najznačajniji izvori finansiranja stambene izgradnje u Beogradu bili su gradski fond za stambenu izgradnju i opštinski fondovi. Gradski fond otpočeo je sa radom 1960. godine, a opštinski 1962. godine, ali pošto su 1965. godine fondovi prestali sa radom, ovde se opširnije prikazuje njihova aktivnost.

Gradski i opštinski fondovi za stambenu izgradnju imali su veoma značajnu ulogu u prikupljanju i usmeravanju finansijskih sredstava za te namene. Od osnivanja do likvidacije fondova (31.12.65.god.) ukupno je investirano 114,713 milijardi dinara, a 2,223 milijarde bilo je stanje na žiro računima fondova. Utrošena sredstva i stanje na žiro računima svih fondova na dan 31. decembra 1965. godine prikazani su u sledećem pregledu

Tabela 42. Gradski i opštinski fondovi za stambenu izgradnju

Naziv fonda	Prihodi od osnivanja do likvidacije u 000 din.	Stanje na žiro-računu na dan 31.12.1965. g. u 000 din.
Čukarica	1.260.032	65.568
Novi Beograd	488.047	129.282
Palilula	736.858	391.908
Savski venac	755.666	151.491
Stari Grad	859.160	362.638
Voždovac	973.288	74.819
Vračar	829.177	141.259
Zemun	1.115.150	197.269
Zvezdara	728.950	156.971
Krnjača	651.817	141.916
Svega opštin. fondovi	8.398.145	1.813.121
Gradski fondovi	106.315.591	409.857
UKUPNO FONDOVI:	114.713.736	2.222.978

Vidi se da je sa 90,34% svih sredstava raspolagao Gradski stambeni fond. Glavnu stavku prihoda fondova čine izvorni prihodi od doprinosa za stambenu izgradnju. U 1965. godini, npr., iz doprinosa je ubrano oko 11 milijardi dinara, od pretplate preko 10 milijardi dinara, od anuiteta po dugoročnim i kratkoročnim kreditima oko 7,0 milijardi dinara, od zakupnine 1,8 milijardi, dok su dotacije i krediti drugih iznosili oko 2,2 milijarde dinara.

Odluke o odobravanju kredita, odnosno otvaranju partija finansiranja stambene i komunalne izgradnje donosili su upravni odbori fondova shodno propisima Zakona o finansiranju stambene izgradnje i Odluci Skupštine grada Beograda o fondovima i usvojenim programima upotrebe sredstava. Ukupne obaveze na dan 31. decembra 1965. godine kod Gradskog fonda bile su 57,483 milijarde dinara, a kod opštinskih fondova 1,782 milijarde dinara. U tome su pretežan deo dugoročni i kratkoročni krediti za izgradnju stanova u društvenoj, a delom i u građanskoj svojini. Iznose ovih kredita u 1965. godini od 16,378 mijalrdi dinara koristile su: privredne organizacije 21,0%, ustanove 6,8%, društvenopolitičke zajednice za svoje potrebe 28,5%, borci i invalidi 27,3%, stambene zadruge 11,7% i lica u radnom odnosu sa 4,7% od ukupnih rasploživih sredstava. Istovremeno u 1965. godini odobreni su krediti za komunalne objekte u iznosu od 6,766 milijardi dinara i to: za vodovod i kanalizaciju 39,9%, za garantni iznos 13,7% i doprinose za poplavljena područja 1,3%, što je namenski dato gradskim i opštinskim komunalnim organizacijama. Iz kruga sredstava za stambenu izgradnju u 1965. godini, takođe su odobreni kratkoročni krediti za pripremu i uređenje zemljišta stambenih naselja i blokova u iznosu od 12,01 milijarde dinara. To su pripremale gradske nadležne ustanove (Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju grada i Direkcija za izgradnju

Novog Beograda).

Iz ovih sredstava u 1966. i narednim godinama intezivno su uređivane velike stambene lokacije kao što su "Konjarnik" sa kreditom od 2,911 miljardi dinara, Bulevar revolucije sa 774 miliona dinara, Ustanička ulica sa 402 miliona dinara, "Šumice" sa 2,327 milijardi dinara, "Kanarevo brdo" sa 2.389 milijardi dinara i Novi Beograd sa 2,200 milijardi dinara.

Osim odobravanja kredita za stambenu izgradnju (dugoročni - do 25 godina sa 2% kamate, a krtkoročni - do 3 godine sa 6% kamate). Gradski fond je odobravao kredite za poslovni prostor iz kruga sredstava koja potiču od zakupnine. Takvih kredita odaobreno je u 1965. godini u iznosu od 2,109 milijardi dinara koliki je bio i priliv sredstava od zakupnine poslovnog prostora u društvenom vlasništvu. Ovi krediti odobravani su isključivo za poslovni prostor unutrašnje trgovine na malo, za zanatstvo, društenu ishranu i za potrebe dečje zaštite.

Ukupno je iz Gradskog stambenog fonda[47] za stambenu izgradnju u 1965. godini odobreno

- iz sredstava za stambenu izgradnju:
  - kredita za kupovinu stanova....................16,379 milijardi dinara,
  - kredita za komunalne objekte....................6,766 milijardi dinara,
  - kredita za pripremu zemljišta..................12,014 milijardi dinara,

  SVEGA: 35,159 milijardi dinara;
- iz sredstva zakupnine:
  - krediti za poslovni prostor.........................2,109 milijardi dinara,

  UKUPNO: 37,268 milijardi dinara

Pored osnovne obaveze da odobrava kredite u procesu sprovođenja stambene politike grada, Gradski fond je u manjem obimu bio i neposredni investitor, pa je u 1965. godini kao investitor realizovao 7,208 milijardi dinara. Ukupno odobreni krediti i otvorene partije finansiranja u 1965. godini dostigli su, tako, iznos od 44,476 milijardi dinara.

Opštinski fondovi za stambenu izgradnju usmerili su svoju aktivnost na pomoć u izgradnji novih stanova građana i na opravke stambenih zgrada, pa su u 1965. godini odobrena 793 kredita u iznosu od 2,237 milijardi dinara. Osim toga i opštinski fondovi bili su kao investitori sa realizacijom od 227 miliona dinara.

Fondovi za stambenu izgradnju na dan 31. decembra 1965. godine, kako je istaknuto, imaju nerealizovane obaveze od 59,764 milijardi dinara, međutim, novim sistemom kreditiranja i finansiranja stambno-komunalne izgradnje, ukidanjem fondova, preneta su na banke prava i obaveze i omogućen je da se iz anuiteta i kamata po odobrenim zajmovima i iz sredstava zajedničke potrošnje radnih i drugih organizacija ostvari kontinuitet u razvoju stambeno-komunalne delatnosti. Fondovi za stambenu izgradnju su se pokazali kao značajan podsticajni faktor, ne samo u stambenoj izgradnji već i u izgradnji grada, na složenom putu od dirigovano-planskog ka tržišnom sistemu privređeivanja, a koji se baš tih godina potvrđivao u

[4] Gradski stambeni fond pored Upravnog odbora imao je stručnu službu od malog broja saradnika i direktora. Ovu dužnost dugo i uspešno je obavljao M.Nikolić - ekonomista.

društvenom sistemu.

Održavanje stambenog fonda Beograda bila je obaveza grada i opština i njihovih organa dugo godina u posleratnom periodu. Briga o održavanju poverena je kućnim savetima koji su se snalazili kako su znali i umeli. Sredstva od stanarine nalazila su se kod banaka na posebnim računima, a korišćena su u saglasnosti sa propisima. Stanarina je određivana u procentu od vrednosti zgrade, odnosno stana ali je vrednost stana u praksi izražavana po različitim kriterijumima. Posebno je bila neujednačena stanarina za stanove istog kvaliteta starih i novosagrađenih zgrada i stanova. Nedovoljna sredstva za održavanje, s obzirom na potrebe bila su naročito izražena tamo gde su najpotrebnija, znači kod starog stambenog fonda. Ovi i drugi razlozi ukazali su na potrebu sistemskog uređenja gazdovanja stambenim zgradama u društvenoj svojini. Osnovnim zakonom o privrednom poslovanju (gazdovanju) stambenim zgradama u društvenoj svojini (Sl.list SFRJ br. 36/65) i na osnovu Zakonom donetih propisa Beograd je 5. oktobra1965. godine osnovao preduzeće za gazdovanje stambenim zgradama u društvenoj svojini - "Gradsko stambeno preduzeće". Zakonom predviđeni poslovi preduzeća bili su korišćenje i održavanje stambenih zgrada i stanova i poslovi kojima se unapređuje standard stanovanja i povećava obim stanbenog fonda.

Skupština grada i skupštine opština užeg gradskog područja zaključile su da samo jedinstvena politika i jedinstveni kriterijumi održavanja stambenog fonda mogu značajnije unaprediti i poboljšati tadašnji loš način održavanja stambenog fonda. Računalo se da će radne organizacije i ustanove kao vlasnici društvenih stanova poveriti gazdovanje novoformiranom gradskom preduzeću što se i desilo. Gradskom stambenom preduzeću početkom 1966. godine povereno je na upravljanje 103.000 stanova ili 93% ukupnog stambenog fonda, a na osnovu jedinstvenog kriterija revalorizacije, taj fond je iznosio 320,85 milijardi dinara, a stanarina 6,643 miljarde dinara.

Preduzeće organizovano kao organizacija u kojoj se po jedinstvenim kriterijumima programira upotreba sredstava i sredstava investionog održavanja stambenih zgrada,[48] dok je izvršenje operativnih poslova preneto na teretorijalne jedinice - pogone čiji je zadatak ostvarenje utvrđenog programa investicionog i tekućeg održavanja stambenih zgrada, naplata stanarine i zakupnine i ostvarivanje neposrednog kontakta sa kućnim savetima i stanarima. U 9 pogona (pogon u svakoj opštini) i Direkciji preduzeća planirano je 360 radnih mesta, a u sastav preduzeća ušlo je 1340 nastojnika stambenih zgrada i 976 radnika održavaju čistoću. Preduzeće je preuzelo poslove koje su, na primer, obavljale Komunalna banka sa 419 službenika, opštinske službe i slični ograni na razne načine organizovani u prethodnom periodu.

---

4 U Radničkom savetu Gradskog stambenog preduzeća bilo je 86 članova, i to 43 člana iz radne zajednice, 32 predstavnika stanara i 11 predstavnika osnivača. Upravni Odbor imao je 9 članova. Generalni direktor, imenovan od Skupštine grada, bio je V.Jamnik, ekonomista. Savet je uz saglasnost Saveta za komunalne poslove Skupštine grada doneo Statut, Pravilnik o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciju radnih mesta, i druga prateća akta.

Plan prihoda i rashoda Gradskog stambenog preduzeća za 1966. godinu:

Prihodi:		u mil.st.dinara
- od stanarine koje plaćaju nosioci stanarskog prava		6.500
- subvencija		6.500
- prihodi od zakupnine		2.100
- preneta sredstva stambenih zgrada		1.244
- prihodi od usluga komunalnim preduzećima		150
	SVEGA:	16.494
Rashodi:		
- amortizacija		4.300
- sredstva za tekuće održavanje		975
- sredstava za investiciono održavanje		3.939
- kamata na Fond stambenih zgrada		6.500
- anuiteti po kreditima za opravke zgrada		350
- premije i osiguranje i ostalo		300
	SVEGA:	16.494

Ukupna sredstva za investiciono održavanje od 3,939 milijardi dinara planirana su pretežno za opravku starih zgrada (2,064 milijarde dinara), za otplatu anuiteta po kreditima za opravku zgrada (350 miliona dinara), te za premije za osiguranje (280 miliona dinara), a dobar deo sredstava oko (920 miliona dinara) morao je biti usmeren na tekuće održavanje tj. na plate osoblja koje treba (nastojnika 1.340 i 976 lica za održavanje čistoće) da nastavi obavljanje svojih zadataka. Odmah je bilo vidljivo da novostvoreno gradsko preduzeće mora radikalno da menja postojeću organizaciju Službe održavanja stambenih zgrada. Skupština Grada je posebnom Odlukom regulisala zadatke nastojničke službe, po kojoj je bio potreban novi razmeštaj nastojnika, njihova prekvalifikacija i jasno određivanje zadataka. Najčešće su u okviru nastojničke službe bili i mnogi socijalni problemi što je preduzeću u nizu narednih godina stvaralo ogromne teškoće u radu. Ipak, te 1966. godine izvršene su opravke na 2.730 zgrada, pretežno opravke krovova, limarije, izolacije, opravke liftova te instalacija vodovoda i kanalizacije i elektrike. Nova tehnička služba preduzeća u prvoj godini rada dobila je mnoge zahteve za opravke. Bile su to praktično hitne intervencije jer je u ranijem periodu neaktivnosti kućnih saveta i zanemarivanje onoga u kući što se nekoga ne tiče, preneto je kao prioritetno na novo preduzeće.

U vezi sa ovim i drugim problemima iz oblasti upravljanja i gazdovanja stambenim fondom, preduzeće je u saradnji sa organizacijama Socijalističkog saveza grada organizovalo veliki broj sastanaka sa kućnim savetima i stanarima radi upoznavanja sa ulogom i zadacima preduzeća, odgovora na mnoge zahteve, kao i upoznavanja sa planskim zadacima investicionog i tekućeg održavanja.

Stambeno preduzeće je u održavanju stambenog fonda imalo svojevrsne teškoće i probleme sa opštinama zbog neujednačenog rasporeda starog i novog stambenog fonda. Stari stambeni fond činio je 2/3 ukupnog fonda, a novoizgrađene objekte mahom na teritoriji dve do tri opštine trebalo je preusmeriti u prioritete u održavanju što je izazvalo nesporazume. Osnovni princip novog sistema održavanja društvenog stambenog fonda, koji je kasnije primenjivan veoma dugo, bio je da se

sredstva stanarine koncentrišu kao prihod, a upotrebljavaju po prioritetima održavanja ne samo objekata nego i radova. Takva solidarnost bila je opravdana i to je bilo dobro rešenje, ali ako dođe do promene sistema onda nastaju teškoće. Novi stambeni fond iz sredstava stanarine mnogo je značio za održavanje starog stambenog fonda.

Stanarina kao izraz sveukupnog odnosa održavanja i racionalnog korišćenja društvenog stambenog fonda bila je predmet mnogih stručnih i društvenopolitičkih rasprava tog vremena. U stručnom pogledu prihvaćen je veoma praktičan metod utvrđivanja vrednosti stambenog fonda, po sistemu bodovanja, gde je brojem bodova kvalifikovan konstruktivni sistem zgrade, opreme i obrade zgrade i stana i neki elementi pogodnosti za stanovanja. U vrednost zgrade i stana kao elementa stanarine ulazio je i amortizacioni vek, tako da je sistemom bodovanja ujednačen kriterijum izdvajanja sredstava korisnika stanova u društvenoj svojini za potrebe tekućeg i investicionog održavanja stanova i sredstava za potrebe njihovog povremenog obnavljanja.

Krajem 1964. godine izvršeno je revalorizacija ranije bodovonog fonda povećanjem vrednosti boda (kao elementa usaglašavanja vrednosti korisne površine kvadratnog metra stana sa vrednošću izgradnje stana na tržištu stanova) po posebnoj Odluci nadležnih organa. Posečno vrednost boda iznosila je 945 odnosno 94.500 din/m^2.

Alternative razmatrane u organima grada Beograda odnosile su se na pitanje uvođenja tržišnih odnosa u korišćenju stambenog fonda tako što bi stanarina obuhvatala pored amortizacije i održavanja i akumulaciju. Polazeći od bodovanjem dobijene vrednosti stambenog fonda grada i obračuna stogodišnje amortizacije računalo se da se može godišnje dobiti 19.400 milijardi dinara i to za održavanje 5.810, za amortizaciju 4.850 i za proširenu reprodukciju (1,8% vrednosti) 8.740 milijardi dinara.

Pristup da se kroz stanarinu izdvajaju znatnija sredstva za investiranje u nove stanove uvođenjem kamate od 1,8% ili čak 2% vrednosti stambenog fonda, bio je kratko vreme uvažavan. S obzirom na lična primanja stanovništva nije bilo moguće preći na stanarinu koja je planirana da dostigne 4% vrednosti stambenog fonda već je to trebalo izvršiti postupno. U 1964. godini stanarina je iznosila 2% vrednosti (1% amortizacije i 1% za održavanje) stambenog fonda, ali je taj kriterij i kasnije zadržan, a opredeljenje da stanarina dostigne 4% vrednosti nije realizovan.

Čak u periodu posle 1965. i narednih godina Skupština grada svojim odlukama preusmerila je sredstva amortizacije na troškove održavanja tako da vlasnici stanova taj prihod nisu ni imali. Takva dodatna sredstva za održavanje stambenog fonda u Beogradu mnogo su značila za saniranje nasleđenog starog stambenog fonda. Gradsko stambeno preduzeće, u opštem sistemu gazdovanja stanovima i u njegovom održavanju, imalo je u tome veliku ulogu.

Poslovanje komunalnih radnih organizacija koje obavljaju delatnost na celoj teritoriji grada bilo je predmet stalnog interesovanja šire javnosti. Povremeno informisanje Skupštine grada o stanju i problemima komunalne delatnosti grada bila je praksa nadležnih resora, pa je to učinjeno i početkom 1966. godine.

Beogradski vodovod i kanalizacija u 1964. i 1965. godini ostvario je značajan napredak u povećanju kapaciteta koji se ogledao u povećanju ulične mreže od 685.055 m (1964) na 716.112 m ili 45%, povećanju broja vodovodnih priključaka od 36.987 na 39.474, odnosno na 92% priključenih zgrada na mrežu, a kod kanalizacione mreže, iako se tih godina mnogo zaostajalo u priključivanju zgrada (svega priključeno 1965. godine 41% ukupnog broja zgrada), povećana je dužina ulica sa kanalizacijom od 683 km na 697 km. Obim proizvodnje odnosno isporuke vode pokazuje stalni porast, a povećan je i stepen zadovljavanja potreba što se vidi iz sledećeg pregleda.

Tabela 43. Beogradski vodovod – proizvodnja i potrošnja vode

	1964.god.	1965.god.	indeks 65/64
- Godišnja proizvodnja vode u 000/m^3	66.565	72.856	109,5
- Dnevna proizvodnja po stanovniku u litrima	264	280	106,0
- Godišnja isporuka vode u 000/m^3	55.326	59.460	107,5
- Dnevna isporuka vode po stanovniku za potrebe domaćinstva u litrima	110	115	104,5

Odnos 1965/64 godine pokazuje tendenciju povećanja snabdevenosti vodom po stanovniku. Od ukupnog povećanja potrošnje, prema ocenama preuzeća, 67% ide na poboljašanje snabdevenosti, a 33% na povećanje broja stanovnika, tako da je vodosnabdevanje stanovništva postalo redovno i otklonjene su ranije uobičajne povremene nestašice u letnjim mesecima.

Prihodi od vode, Beogradskog preduzeća za vodovod i kanalizaciju, od 3.980 mil.din. (1964) povećani su na 4.931 mil. dinara ili za 23,9% u tome je 7,5% zbog povećanja isporuka, a drugim delom zbog povećanja prodajne cene. Investicije u 1965. godini bile su 5.334 mil. dinara, od toga 39% iz sopstvenih sredstava preduzeća (delom i oslobađanjem od obaveza) a krediti su iznosili 61% od ukupne sume.

Značajnu kreditnu stavku u finansiranju investicija Beogradskog vodovoda i kanalizacije predstavljali su krediti Republičkog fonda za stambenu izgradnju u periodu od 1959. do 1965. godine u ukupnom iznosu od 4.400.843.127 dinara (starih), sa rokom otplate od 40 godina i 1% kamate bilo je 290.248.381 dinara kredita, a sa rokom otplate od 15 godina i 1% kamate od 110.594.746 dinara kredita. Grad je – Sekretarijat za finasije i u više navrata na molbu Upravnom odboru fonda dobijao produženje rokova otplate. Tako je aktom od 15 decembra 1965. godine grad tražio od Fonda da godišnji anuitet po kreditima svede na din. 116.544.400 - tj. za 176.065.500 dinara manje,a u korist sredstava proširene reprodukcije preduzeća Beogradski vodovod i kanlizacija odnosno za dobijanje novih kredita.

Sa raspoloživim sredstvima u 1965. godini izvršeni su radovi na izgradnji izvorišta Donji Makiš - Ada Ciganlija, zatim izvorište Bežanija (reni bunar) za vodosnabdevanje Novog Beograda i Zemuna. Iz centralnog sistema vodovoda vodu su dobila prigradska naselja Surčin, Sremčica i Umka. Puštanjem u pogon reni bunara XIII i XXIII povećan je kapacitet izvorišta za 300 l/sek. Dovršen je vodovodski tunel na III deonici sa crpnom stanicom "Tašmajdan" i rezervoarom na Pioniru. Puštanjem u pogon novih objekata povećan je opšti kapacitet za 23.328 m^3 na dan u 1965. godini. U toku su bili radovi na instalacijama za prečišćavanje vode na Bežaniji, rezervoaru na Zvezdari, započeta je izgradnja još pet reni bunara i

primarnih objekata vodovodne mreže u stambenim naseljima "Braće Jerković", "Šumice" i "Kanarevo brda".

Na objektima kanalizacije značajna ulaganja bila su za završetak kolektora na delu Čukarica-Žarkovo, crpnu stanicu "Ušće", dvojni kolektor na Karđorđevom trgu, crpnu stanicu "Čukarica" i "Zemun" i kolektor u stambenim naseljima "Braće Jerković", "Šumica" i "Kanarevog brda".

Privredna reforma izvršena krajem 1965. godine, koja je predstavljala promene u instrumentima privređivanja, unela je izvesne promene i kod komunalnih preduzeća, tako je doprinos iz dohotka ustupljen komunalnim preduzećima, a date su i druge olakšice.

Čistoća grada i razvoj preduzeća[49] "Gradska čistoća" bilo je briga i organa grada, ali je čistoća u gradu u najvećoj meri zavisila od opremljenosti savremenim specijalizovanim vozilima za iznošenje smeća i pranje ulica. Kapaciteti koje je preduzeće imalo u 1965. godini su 94 vozila za iznošenje smeća, 20 vozila za pranje ulica, 4 vozila za čišćenje ulica, i 14 sanitarnih vozila, odnosno ukupno 132 vozila zapremine 1.264 m^3. Količina iznetog smeća u 1965. godini bila je 706.822 m^3 ili 19% više nego godinu dana ranije. Slično je i sa pranjem ulica, prosečan broj pranja bio 94,5 puta godišnje. Prosečan broj zaposlenih u 1965. godini u preduzeću bio je 1.872 radnika. Neto produkt u 1965. godini bio je veći za 24,2%. Preduzeće je te godine izdvojilo za investicije 863 miliona dinara, od čega su 81% sopstvena sredstva, a krediti samo 19%. Pretežan deo ovih ulaganja utrošen je na nabavku savremenijih vozila i mehanizacije.

Gradski saobraćaj imao je u okviru preduzeća značajne kapacitete koji su omogućavali da se u 1964. godini preveze 297 milona, a 1965. godine 302 miliona putnika. Istovremeno broj vožnji po stanovniku od oko 430 vožnji godišnje u gradskom saobraćaju zadovoljavao je komfor na užem gradskom području ali ne i u prigradskom području. U užem području prevezenio je 1.900 putnika po vozilu. Tih godina od 617 vozila (tramvaji, trolejbusi, autobusi) u 1965. godini u radu su bila 442 vozila sa 53.903 raspoloživa mesta.

Planirano je da se u 1965. godini sa raspoloživim voznim parkom preveze 300 miliona putnika i pređe oko 43 miliona km. Korišćenje vozila vidi se iz sledeće tabele:

Tabela 44. Korišćenje vozila GSP-a u 1965. godini

Vrsta vozila	Broj vozila po inventaru	Dnevni prosek vozila u radu		Iskorišćenjeu odnosu na inventar u %
		Planirano	Ostvareno	
1	2	3	4	5
Tramvaji	109	83	81	74,31
Troolejbusi	115	113	79	68,60
Autobusi	326	261	249	76,38
Tramvaj. prikolice	27	23	20	74,07
Auto-prikolice	19	17	13	68,16
UKUPNO:	596	497	442	74,16

[4] Direktor preduzeća "Gradska čistoća" bio je S.Stojadinović veliki sindikalni i komunalni radnik.

Gradsko saobraćajno preduzeće[50] imalo je prosečan broj zaposlenih u 1965. godini od 5.398 radnika i neto-produkt po zaposlenom od 1.395.000 dinara[51]. Poslovanje je omogućilo da se tih godina investira u nove kapacitete u 1964. godini iznos od 1,577 milijardi, a u 1965. godini 2,539 milijardi dinara i to oko 60% iz sopstvenih sredstava a ostalo iz kredita. Širenje putne mreže na teritoriji Beograda, razvoj njegove privrede i povećanje stanovništva zahtevali su odgovarjući razvoj gradskog javnog saobraćaja. Ograničena sredstva za investicije nisu omogućavala dovoljno povećanje prevoznih kapaciteta i redovniju zamenu dotrajalih osnovnih sredstava. Značajnija poboljšanja bila su 1963. i 1964. godine kada su nabavljena 194 nova vozila (160 autobusa i 34 tramvaja), pa je tako porastao broj prevezenih putnika za 1%, a istovremeno je poboljšan kvalitet usluga. U sedmogodišnjem planu 1964-1970. godine planirano je osetno povećanje investicija u gradski javni saobraćaj (porast od 220% u 1970. god.),to su između ostalog tri garaže za trolejbuse i autobuse (Majdan, Dorćol i Prokop), servis tramvajskog depoa kapaciteta 120 tramvaja, ispravljačke stanice, nove tramvajske pruge 13,5 km, trolejbuska mreža od 6,5 km i dr. Značaj ovog podsticajnog plana je u tome što je podstaknut razvoj i unapređen ravni gradski saobraćaj u narednom periodu i što je to bilo prelomna tačka njegovog prosperitnog razvoja.

Elektrodistributivna postrojenja grada i njihov razvoj objedinjen u okviru preduzeća[52] "Elektrodistribucija Beograd", posmatran kroz broj i instalisanu snagu trafostanica i družinu razvodne mreže, tih (1964. i 1965.) godina već je dostigao zavidan nivo. Sa svojih 57 trafostanica 35/10 KV i 1.376 trafostanica, 10/40 KV, u 1965. godini Beograd je angažovao instalacijsku snagu na niskom naponu od 586.224 KV. Razvodna mreža te godine imala je ukupnu dužinu od 2.799 km, a od toga je podzemna mreža iznosila 1.157 km.

Ukupno je u Gradu 1965. godine bilo 206.594 strujemera, a od toga u domaćinstvima 200.637 strujemera ili svaki stan. Javno osvetljenje bilo je relativno razvijeno pa je tako broj svetlećih tela od 17.896 (u 1964.) povećan na 19.036 svetlećih tela u 1965. godini. Instalisana snaga iznosila je 4.195 KV. Na užem području grada 1965. godine isporučeno je gradu električne energije 745.434KWh/god. Domaćinstvima je isporučeno 352.485 KWh/god što po stanovniku za potrebe domaćinstva iznosi 495 KWh/god. Tih godina nadoknađeno je zaostajanje pretežno iz sopstvenih izvora investiranja samog distrubutivnog preduzeća. Ukupan prihod ostvaren 1965. godine u Elektrodistribuciji Begrad iznosio je 19,398 miljardi dinara od čega je oko 4,068 milijardi investirano u nove kapacitete. Unapređenjem tehnike i uvođenjem automatike smanjivan je broj zaposlenih. Od sredstava namenjenih za investicije od 2.834 milijardili 70%, bila su sopstvena a ostalo krediti. Računarske tehnike i automatika u poslovanju primenjeni su među prvima u "Elektrodistribuciji Beograd" što je podsticajno delovalo na sva

[50] Dugogodišnji direktor GSP-a bio je R.Petrović veliki pregalac i dugogodišnji komunalac Beograda.

[51] Sve vrednosti u 1964. i 1965. godini date su u tadašnjim starim dinarima. Od 1965. godine su uvedeni novi dinari gde je vrednost od 100 starih dinara označena sa 1 dinara.

[52] Direktor "Elektrodistribucije Beograd" dugo je bio S.Boban dipl.inž.elek., izuzetan stručnjak i poznavalac energetike Beograda.

komunalna preduzeća Grada.

Iz beležnice načelnika Sekretarijata za stambeno-komunalne i građevinske poslove Skupštine grada Beograda (1962-1966.)

Sekretarijat za komunalne i građevinske poslove Skupštine grada Beograda imao je ovlašćenja i zadatke u stambeno-komunalnoj i građevinskoj oblasti: tekuću operativu i usmeravanje rada komunalnih organizacija (vodosnabdevanje, čistoća, zelenilo, rasveta, odvođenje voda, distribuciju energije i dr.) i usmeravanje sredstava gradskih i opštinskih stambeno komunalnih fondova; tekuću operativu i usmeravanje stambene izgradnje, korišćenje i održavanje stambenog fonda, podsticanje i analiziranje razvoja u građenju, poslove oko građevinskih investicija i revizija investiciono tehničke dokumentacije; inspekcijske poslove komunalnog reda i inspekcijske poslove građevinarstva u saradnji sa inspekcijama u opštinama te rešavanje predmeta u drugom stepenu iz ovih oblasti; pravne poslove u pripremi propisa te administrativne i tehničke poslove Saveta za komunalne poslove, Saveta za stambene poslove, često i Saveta za saobraćaj i poslove Skupštine grada. U izvršavanju ovih zadataka Sekretarijat i njegovi funkcioneri u periodu 1962-1966. godine[53] bili su obavezni da opslužuju Skupštinu grada prema programu rada, pripremajući mnoge analize i izveštaje i programske osnove, kao i zahteve skupštinskih fuinkcionera: predsednika potpredsenika, sekretara i funkcionera društveno-političkih organizacija[54]. iz bogatog materijala o raspravama i sastancima gradskih funkcionera na temu izgradnje grada i funkcionisanja stambeno-komunalnih službi, ovde će u kraćim naznakama i izvodima iz rasprave biti prikazana neka pitanja i problemi.

Sastanak kod predsednika grada (M.Neoričića) održan 12.VI 1964. godine. Mogućnosti banaka da prate komunalne potrebe (prisutni: potpredsednik M. Rajačić, M. Lukić iz Banke, R. Vujnović iz Sekretarijata i dr.) Investiciona potrošnja u ovoj oblasti za pet meseci ove godine veća je za 93%. Od 16,0 milijardi u 1963. godini porasala je na 30,0 milijardi u 1964. godini. Iz republičkih sredstava, (banke i fondovi) može se računati na 330 miliona dinara, realizovani krediti (za pet meseci) su 2,7 milijardi, te s obzirom na propise da od ukupnih sredstava za investicije banka mora usmeriti 20% u obrtna sredstva postavljeno je pitanje uklapanja u okvire mogućnosti. Treba preispitati neke investicije, a nove će biti usagalašene sa bankom.

Odgovor na pitanja postavljena u diskusiji o planu razvoja 1964-70. godine. Na dva postavljena pitanja prilikom razmatranja plana u Skupštini grada, odgovorio je načelnik Sekretarijata za komunalne posłove i građevinarstvo (inž. R.Vujović).

Prvo pitanje - Zašto je došlo do podbačaja plana završetka stanova u 1965. godini?

U Beoradu se u toku četiri godine (1962-65.) gradilo godišnje 20.000

[53] Načelnik Sekretarijata bio je inž. R. Vujnović, zamenik inž. M. Pavlović, pomoćnici inž. Č. Dimitrijević i pravnik V. Popić, glavni građevinski inspektor bio je inž. Đ. Armenulić, a komunalni Ž. Kovačević – "Mornar".

[54] Predsednik Skupštine grada bio je M. Neoričić, a od 1965. godine B. Pešić, a potpredsednik je bio M. Rajačić, inž. J. Janković, kasnije inž. Ž. Krunić i M. Šakić, sekretar je bio M. Stojović, a kasnije J. Papić.

stanova. Međutim, od ovih 20.000 završavalo se godišnje 1962. 7.329, 1963. 7.512, 1964. 8.633 i u 1965. godini 6.000 stanova.

Kao što se vidi, poslednjih godina ostao je isti obim, a povečavala se brzina građenja do 1965. godine, što se ocenjivalo kao veoma pozitivna pojava u stambenoj izgradnji Beograda. Zato se i u planu 1965. godine računalo sa ovom tendencijom i očekivalo se da će broj završenih stanova dostići od 9.000.

Ali kao što podaci pokazuju, došlo je do osetnog smanjenja i koeficijent završavanja stanova bio je 3,2 što znači da je prosečno stan građen preko 3 godine. Koji su uzroci ovakvog stanja na to pitanje je veoma potrebno odgovoriti, ali odgovor nije jednostavan i lak. Ja ću pokušati da istaknem samo neke pojedinosti.

Prvo treba istači da je širina fronta obima građenja bila dovoljna. U građenju je bilo 20.000 stanova, a iz 1964. godine preneto je 11.000.

Drugo, dovoljan broj objekata u radu obezbedio je zaposlenost kapaciteta i pri tome se nije osećala nestašica obrtnih finansijskih sredstava, s obzirom da je samo Gradski fond odobrio poslednjih godina preko 20 milijardi kratkoročnih kredita građevinskim preduzećima.

Treće, poslednjh godina postojala je stalna nestašica građevinskog materijala, pa je u 1965. godini situacija bila slična prethodnoj, zato ne bi trebalo smatrati da je nestašica materijala bila uzrok osetnoj stagnaciji u završavanju stanova u odnosu na ranije godine. Iako se delimično može smatrati da je ona više uticala sada nego ranijih godina. Ostalo je znači jedino da se uzroci traže u domenu proizvodnje, organizacije rada i subjektivnih uticaja na proizvodnju i isporuku stanova.

Pogledajmo zato još neke pokazatelje stambene izgradnje u društvenom sektoru koju realizuje isključivo naše građevinarstvo i to pretežno veliki proizvođači.

U 1961. godini preneto objekata, odnosno stanova
u II i III fazi izgradnje

	..............................7.700	od toga	1962.	godine završeno	4.300
u 1962.	" 7.600	"	1963	"	5.600
u 1963.	"......................... 8.200	"	1964	"	6.800
u 1964.	"..........................7.900	"	1965	"	4.700
u 1965.	".........................10.600	"	1966	"	?

Koristeći se analogijom mogućnosti proizvodnje prošle i prethodnih godina može se konstatovati da su postojali uslovi da se u društvenom sektoru završi još oko 1.500 stanova. Što se to ipak nije desilo, mislim da razloge treba tražiti u subjektivnim momentima i nedostacima.

Privredna reforma unela je promene u sve odnose a naročito ugovorne obaveze građevinarstva stvorene mnogo ranije i početkom 1965. godine. To je stvorilo jednu atomosferu iščekivanja i međusobnog nagađanja oko priznavanja troškova, naročito između građevinske operative i građevinsko-zanatskog sektora i drugih učesnika u izgradnji.

Mislim da i pored svega prošla godina treba da bude opomena za sve, a pre svega za proizvođače opomena da smo na nedovoljnom stepenu organizovanosti. I pored napora Grada da se za izgradnju na velikim kompleksima, velikih serija, izvrše blagovremene pripreme terena za stambenu izgradnju i time stvore neki važni preduslovi, rezultati u proizvodnji nisu bili adekvatni očekivanjima.

Drugo pitanje - Kako smanjiti troškove uređivanja zemljišta, odnosno cene onih stanova kod kojih stambeno predzuće ne može stamarome subvencionirati?

Poznato je da stan nije samo krov nad glavom, pogotovo u velikom gradu gde stanovanje mora da se obezbedi sa minimumom higijensko tehničkih uslova. Postoji izvesna zakonomernost između veličine grada i troškova komunalnih funkcija u njemu. Sa veličinom grada rastu i ti troškovi. Urbanizam i urbanizacija to mora da akceptira i da izrazi kroz gustinu naseljenosti; veličinu saobraćajnica i parking, zelenilo, prateće objekte u naselju, škole, dečija igrališta, zdravstvene ustanove i dr.

Do nedavno urbanisti su određivali i veličinu stana i kategoriju, ali to je, osim za područje Novog Beograda, prepušteno graditeljima stanova. Postavlja se pitanje da li su urbanistički normativi visoki i da li su zato visoki troškovi pripreme zemljišta. Treba reći da ima mišljenja i zahteva da se revidiraju urbanistički normativi i da se nešto dobije i tim putem. Međutim, odmah treba istaći da to snižavanje ima svoju donju granicu ispod koje se ne može ići. Opšte posmatrano, ta donja granica i današnji normativi nisu mnogo udaljeni jedni od drugih, te su moguće uštede od 4 - 5% vrednosti stana.

Inače, troškovi koji prate izgradnju stanova su troškovi izgradnje primarnr komunalne mreže, sekundarne komunalne mreže, saobraćajnica u naseljima, troškovi raseljavanja i uređivanja terena, izgradnje pratećih objekata i škola i dečjih ustanova.

Prema računici izvedenoj iz dosadašnjeg iskustva proizlazi da na svaki dinar uložen u stan treba dati 0,75-0,83 dinara za pripremu zemljišta i prateću izgradnju. Naravno deo ovih troškova, ne svih, treba da uđe u cenu stana. U tom pogledu Skupština grada je donošenjem Odluke o uređivanju i korišćenju gradskog zemljišta odredila i način i postupak utvrđivanja. Što se tiče dela ovog pitanja koji se odnosi na subvencioniranje stanarina treba istaći da je stanarina limitirana Gradskom odlukom.

Pošto je stanarina funkcija broja bodova i površine stana može dogoditi da stambeo preduzeće zbog visoke cene 1m^2 stana odbije da primi stan bez posebne naknade radne organizacije koja predaje takav stan na održavanje. Ali to stanara neposredno ne tereti niti bilo čim pogađa, već nastaju problemi u odnosima između ovih radnih organizacija.

Mislim da je nedostatak saveznih propisa što su praktično ostavili neregulisane odnose za stanove izgrađene posle 1. januara 1965. godine. Gradska Skupština je ,istina, tumačeći duh zakona regulisala stanarine i za ove stanove tako što se njihovim bodovanjem limitira stanarina. Verujem da bi bilo celishodno da se saveznim propisima zavede moratorijum za razliku vrednosti koju može da prizna stambeno preduzeće i vrednosti sa kojom se stan knjiži u radnoj organizaciji koja je vlasnik stana.

*Sastanak direktora Urbanstičkog zavoda Grada Beograda (*direktor arh A.Đorđević, arh. L.Kabiljo i saradnici) sa načelnikom Sekretarijata za stambeno-komunalne poslove i građevinarstvo (inž. R.Vujnović sa saradnicima) dana 5. oktobra 1964. godine, u vezi sa temom saobraćaj i saobraćajnice grada. Čvor Terazije-studija završena, diskusije se vode oko mesta i uloge pešačkih prolaza, i o vezi kolovoza i parkirališta. Dugoročniji potezi - most, autoput, i "transferzala" su zadaci koje treba urbanistički sagledavati. Raskrsnica London - pešački prelaz i denivelacija sa Ulicom kneza Miloša, dati urbane elemente za Ulicu Lole Ribara, Đure Đaković i Njegoševu. Posebno razmatrati saobraćajne veza za industrijske zone Makiš, Ada Huja, Zemunsku industrijsku zonu, i industrijsku zonu Krnjača.

Rasprava o materijalima za Sabor Grada - sedmogodišnji plan 1964-1970. - kod predsednika Grada (M.Nerančić) održana 5.februara 1964. godine o potrebama i mogućnostima i planu. Uvodne napomene izložilii su R. Vujnović i D. Miljković. Varijante plana izgradnje grada zavisile su od obima rušenja starih objekata (18% ili 12%). U rekonstrukciji trba sagraditi 11.000 stanova. Postavljena su mnoga pitanja: B. Popović (predsednik Saveta za komunalne poslove) u kojoj meri lični dohoci mogu podneti uvećanu stanarinu i cenu komunalnih usluga; Lj. Ljujić - sredstva u planu za vodovod i kanalizaciju su nedovoljna te planiranje lokaliteta za stanove više vezati za mogućnosti postojećih vodovodnih i kanalizacionih sistema; S. Baban - sve je teže zadovoljiti nove zahteve u gradskom tkivu, izvršiti raskopavanje za električne vodove, a moraju se ojačati trafostanice u gradu; A. Božičković - prigradski saobraćaj i periferne gradske zone su sve veći problem; G. Bubalo - povećati broj priključaka od 5,5 na 12 telefona na 100 stanova. U 1970. godini nedostaje oko 50% investicija; M. Pavlović - nije uzeto u obzir da se u Beogradu povećavaju srednje vode za 1,5 m zbog Đerdapa; M. Mitrović - cifre oko pratećih objekata (škole, dečje ustanove i dr.) nisu dovoljne; A.Đorđević - naši ekonomisti nisu dali potpune i dovoljne elemente za planiranje; B. Anđelković (predsednik Saveta za građevinarstvo) - potrebno je sinhronizovati postupke u projektovanju i građenju komunalija i druge infrastrukture; D. Miljković (ispred Zavoda za plan) predložio da se metodu i organizaciji rada posveti veća pažnja. M. Rajačić (potpredsednik Grada zadužen za ovu oblast) - ukazao da se 15. februara 1964. godine održava sednica predsednika opština sa predsednikom grada i da se plan obrazloži više sa njihovog stanovišta (tereni, priprema izgradnje, porodična izgradnja, bespravna izgradnja, te infrastruktura); M.Neračić - grad treba graditi u skladu sa savremenim shvatanjima. Maksimalno se mora kompletirati stambena izgradnja pratećom infrastrukturom. Treba nam više stanova bez obzira na cenu, da bi što pre izašli iz stambene krize. U korišćenju stanova može onaj privrednik koji je zainteresovan da dotira korisnika stana kroz stanarinu. U velikom gradu kakav je Beograd privređivati može onaj ko u poslovanju može da podnese troškove koje zahteva veliki grad. Privreda koja to nije u stanju treba da traži rešenja u manjim mestima.

Sastanak kod Predsednika Grada M. Nerančića na temu ustupanje zemljišta za stanove u Novom Beogradu. Sastanak održan 3. septembra 1964. godine. Prisutni: potpredsednik M. Rajačić, A.Đorđević, B. Hranisavljević, G.Devald, M.NikoliĆ i R.Vujnović. Zaključenoje da ove stanove po dogovoru sa Armijom treba da grade "Rad", "Trudbenik" i "Ratko Mitrović", Direkcija za izgradnju Novog Beograda i Urbanistički zavod treba posebnu pažnju da posvete projektovanju blokova 28 i 29 i da ih daju SIV-u, a treba u Zemunu otvoriti par lokacija; otpočeti pripreme sa poslovno-industrijskom zonom Novog Beograda; sačiniti pregledno stanje ustupljenog zemljišta i dostaviti gradu - Sekretarijatu za stambeno komunalne poslove i građevinarstvo Skupštine grada.

Izveštaj koji je sadržao mnoge podatke i parametre dostavljen je od strane Direkcije 1. februara 1965. godine te, između ostalog, daje se i u narednoj tabeli:

Tabela 45. Ustupljeno građevinsko zemljište u Novom Beogradu

Blok broj	Korisnik	Ustupljeno u ha	Gradi se stanova broj	Ugovorene naknade opterećuju m^2 u 000 dinara
1	2	3	4	5
1	Fond, JNA, SIV, RIV	13,09	1.820	8,15
2	Fodn, JNA, SIV, RIV	12,02	1.800	8,88
3	DISP, JNA,	9,68	1.589	9,43
4	"TRUDBENIK"	5,26	890	7,70
5	GP "7.JULI",	2,76	506	7,21
8	Fond, GP "7. JULI"	4,88	1.067	9,70
9a	GP 'KOMGRAP"	6,50	743	10,50
11b	GP "KOMGRAP"	7,60	709	12,30
11c	GP "KOMGRAP"	6,00	622	11,40
21	GP "KOMGRAP"	20,42	367	12,79
33	JNA "NAPRED"	12,61	1.145	16,45
37	JNA "NAPRED"	17,60	1.604	21,30
38	JNA "KOMGRAP"	12,85	1.473	12,95
28	JNA "RAD"	19,56	2.100	14,90
29	SIV "RAD"	7,42	780	17,40
Zemun K.Trg	SIV "TRUDBENIK" JNA	10,00	860	30,71

Tekuća stambena izgradnja bila je tema na sednici kod predsednika Skupštine grada (B. Pešića) održanoj 1. maja 1965. godine. Nadležni resori grada, Direkcija za izgradnju Novog Beograda i Direkcija za uređenje gradskog zemljišta opisali su stanje stambeno-komunalne izgradnje u 1965. godini i govorili o planovima za 1966. godinu (R. Vujnović, B.Hranisavljević i P. Kulundžija). M. Nikolić je ukazao na obim i trošenje sredstava fondova za stambenu izgradnju. A. Marković ("Impros") je ukazao na blagovremenu pripremu i projektovanje unapređenja građenja i značajnu osposobljenost operative da primeni montažne sisteme. Građa i materijali danas nisu problem iako su prethodnih godina mnogo usporavali aktivnosti. A.Đorđević misli da smo izašli iz krize pravovremenim obezbeđenjem urbanističkih uslova. M Šakić (potpredsednik grada) ukazao je na potrebu preispitivanja i proveravanja planskih rešenja za naredne godine kako bi se postigli bolji efekti i brže rešavala stambena kriza. Posebno bi morali posvetiti veću pažnju afirmaciji centralnih delova grada. Predsednik B. Pešić inststirao je na tome da svako radi svoj posao i da za to snosi punu odgovornost. U tom smislu će se onda poboljšati operativnost na usaglašavanju planova od urbanističkih uslova do realizacije.

Na sednici Skupštine grada 28. februara 1966. godine načelnik Sekretarijata za komunalne poslove i građevinarstvo (R.Vujnović), a povodom usvajanja Programa za uređivanje i korišćenje gradskog zemljišta, u uvodnom izlaganju je rekao:

"Danas imamo pred sobom program uređivanja i korišćenja gradskog zemljišta na užem području grada. Prošle godine dosta smo razgovarali o ovim pitanjima i, kao što znate, doneli smo odluku kojom se ova materija reguliše. Sada kad raspravljamo o programu za uređivanje i korišćenje gradskog zemljišta, potrebno je da se zadržimo na nekim aktuelnim pitanjima koja proističu iz njegove realizacije.

Odavno se oseća potreba da se u domenu investiranja i izgradnje grada priđe boljem i organizovanijem načinu rada. Kadgod smo raspravljali o stambenoj izgradnji i gradnji uopšte, uvek je isticana potreba za organizovanom pripremom gradskog zemljišta - kao bitnog uslova za bržu izgradnju.

Poznato je da je izgradnja objekata u gradu dugotrajan proces. Upravo, taj proces vremenski traje, kod pojedinih faza rada, kao što sam već istakao, prilično dugo: (1) - urbanističko projektovanje sa procedurom usvajanja urbanističkih rešenja od 8 do 12 meseci; (2) - rešavanje imovinsko pravnih odnosa od 13 do 24 meseca, što zavisi od toga da li se u postupku rešavanja iscrpljuju sva raspoloživa pravna sredstva ili ne, kao i od ekspeditivnosti samih organa koji to rešavaju; (3) - uređivanje i komunalno premanje zemljišta od 6 do 12 meseci, zavisno od postojeće opremljenosti osnovnim komunalnim instalacijama; (4) - izgradnja objekata i projektovanje od 18 do 30 meseci, što zavisi od karaktera objekta; (5) - tehnički prijem objekta i izdavanje dozvola za upotrebu 1,2 pa i više meseci, što zavisi i od kvaliteta izvođenja radova od stane građevinskih, zanatskih i drugih preduzeća koja učestvuju u izgradnji.

Iz ovoga se može videti da priroda ovog posla zahteva dugotrajne pripreme od 3-6 godina. Ako se ovome dodaju teškoće u oblasti finansiranja, gotovo u svim fazama, onda je jasno koliko je to složen proces koji moraju da rešavaju vrlo stručni ljudi i organizacije.

Kada smo prošle godine donosili Odluke o uređivanju i korišćenju gradskog zemljišta i formirali organizacije koje će se time baviti, imali smo pre svega, u vidu to da se proces građenja, naročito u pripremnoj fazi, skrati i ubrza organizovanim akcijama. Paralelnim radom na pojedinim fazama kao što su rešavanje imovinsko pravnih odnosa i projektovanje, zatim komunalno opremanje zemljišta i izgradnja objekata i dr., ovaj proces se može znatno skratiti. Na taj način bržim aktiviranjem uloženih sredstava, njihovim koncentrisanjem dobiće se znatne povoljnosti u ekonomisanju i boljem privređivanju u Gradu, a što može imati višestruki značaj i biti korisno. Naša Odluka i ovaj program unose baš te nove značajne elemente u proces izgradnje grada kao celine. On će se uspešno ostvarivati kroz: prvo, racionalniji izbor terena za građenje sa stanovišta mesta i položaja u gradskom tkivu; drugo, optimalnu dinamiku izgradnje objekata uključujući i prateće; treće, usmeravanje svih zahteva i materijalnih snaga investitora u gradu na takav način da ukupni troškovi izgradnje što je moguće više smanje i da se racionalnije upotrebe raspoloživa sredstva.

Zadaci i rešenja koji prizilaze iz Odluke i ovog programa ne bismo smeli da posmatramo usko sa stanovišta jedne tehničke operacije kakvo je uređivanje građevinskog zemljišta, već mnogo šire - sa stanovišta ekonomike razvoja grada i ekonomisanja sredstvima u celini. Radi se, zapravo, o pravednijem raspoređivanju svih troškova koje izaziva brzi razvoj grada na buduće i sadašnje korisnike objekata,

preduzeća, pa i svih građana, a koji predstavljaju zajedničku potrebu svih nas i uslov za povećanje standarda života u gradu.

Program uređivanja zemljišta koji danas treba da usvojimo, predstavlja kompleks zadataka koji će se preko direkcija za uređivanje gradskog zemljišta realizovati. Samo za potrebe stambene izgradnje u programu se predviđa da se već ove godine, putem konkursa, ustupi zemljište investitorima za izgradnju oko 32.000 stanova.Prema tome u velikom broju naselja i blokova u gradu otpočeće radovi na pripremi zemljišta i projektovanju objekata, odnosno može se očekivati da će otpočeti izgradnja znatnog broja stambenih jedinica u 1966. godini.

Ovaj program rađen je na osnovu elaborata koji su pripremani u direkcijama za uređivanje gradskog zemljišta i koji su bili predmet šire diskusije organa i organizacija u gradu i opštinskim skupštinama. Primedbe i predlozi koji su u ovoj diskusiji dati uglavnom su prihvaćeni. Veći broj blokova za stambenu izgradnju, koje su predložile oštinske skupštine, a koji će posle urbanističke obrade biti takođe dati putem konkursa zainteresovanim korisnicima, uneti su ovaj program.

Od 1. januara, kada je stupila na snagu Odluka o uređivanju i korišćenju gradskog zemljišta, institucije koje se tim bave (Urbanistički zavod i direkcije) su intenzivirale pripremu ovog programa. Naročito je značajan doprinos Urbanističkog zavoda i Saveta za urbanizam na izradi detaljnih urbanističko-tehničkih uslova.

S obzirom da su urbanistički uslovi pretpostavka za rad i akcije direkcija, treba naročito istaći potrebu daljeg ubrzanog rada na izradi urbanističkih rešenja. Praktično, mi smo u ovaj program uneli sve ono što je do ovog trenutka bilo urbanistički obrađeno, čak smo uneli i neke terene gde urbanistička razrada nije sasvim izvršena, već je u toku. Međutim, moraćemo da uvedemo praksu da se za svako područje izzgradnje prethodno izradi investicioni elaborat, koji će da sadrži sve elemente za ocenu opravdanosti i celishodnosti takve izgradnje. Upravo, moramo obezbediti veći broj takvih elaborata u cilju boljeg odabiranja terena za program uređivanja zemljišta.

Pri svemu ovome treba istaći da su tereni za građenje za pojedine namene (stanovi, industrija, poslovni prostor i dr.) pitanja kompleksne urbanizacije grada i da nas sve kao takva veoma interesuju. Međutim, danas o ovoj materiji ne bismo šire razgovarali pošto će to, kako je predviđeno u programu rada Skupštine biti predmet razmatranja na jednoj od sledećih sednica.

Sa stanovišta pripreme zemljišta, izbor užih područja i dinamika građenja moraju se sagledavati, pre svega, kroz ekonomske parametre. Zbog toga, s obzirom na još uvek ograničene materijalne mogućnosti moramo poći od povoljnijih terena u pogledu troškova pripreme, a da teže rekonstrukcije grada ostavimo za kasnije. To je princip koga treba da se držimo, ali to nikako ne znači da ćemo dozvoljavati stambenu i drugu izgradnju bez neophodnih pratećih potreba koje zahteva život u gradu. Upravo, do sada smo imali lošu praksu da su građeni objekti bez potrebnih pratećih komunalija, a drugo i investitori su, kao što je poznato, veoma malo ulagali u ove potrebe.

Poznato je da prateći objekti koštaju skoro isto toliko koliko i sami objekti za stanovanje. Istina, to zavisi od niza faktora kao što su urbanistički normativi, položaj zemljišta u gradskom zemljištu, naseljenost i slično. Međutim, te troškove, koje izaziva nova izgradnja, moramo finansirati tako da ih u najvećem delu podnesu

budući investitiori i graditelji. Do sada, u praktičnom radu, mnogi graditelji iznalazili su sve moguće načine da što manje ulažu u pripremu zemljišta. Takva situacija stvorila je velike disproporcije u zadovoljenju nekih osnovnih potreba stanovanja u pojedinim gradskim područjima. Ako bismo sa takvom praksom nastavili, to bi imalo dalekosežne negativne posledice za grad i njegov dalji razvoj. Takvoj praksi mora se energično stati na put. Nijedan investitor niti budući graditelj ne treba da računa s tim da neće snositi deo troškova uređivanja i komunalnog opremanja zemljišta, i to mnogo veći nego što je to do sada bio slučaj. Direkcije koje imamo, i kojima poveravamo brigu o gazdovanju gradskim zemljištem, kao regulatori buduće izgradnje moraće o tome strogo da vode računa. Bilo da se zemljište daje konkursom ili neposrednom pogodbom, uređeno ili neuređeno, pri ustupanju moraju se kompenzirati troškovi pripreme i uređivanja. Uslovi konkursa i ugovori o ustupanju zemljišta moraju da sadrže sve elemente za sprovođenje u život ovakve politike gazdovanja grdskim zemljištem.

U Odluci o uređivanju i korišćenju gradskog zemljišta istaknuto je dosta jasno šta sve treba da tereti pripremu gradskog zemljišta. Međutim, preciziranje svih odnosa između direkcije i ostalih korisnika zemljišta ustanoviće se uslovima konkursa i ugovorima. Što se tiče visine troškova uređivanja zemljišta, u koja spadaju eksproprijacija i raseljavanje, sekundarna komunalna mreža, nasipanje terena i poslovi pripreme zemljišta u današnjim beogradskim prilikama su znatni. Prostorno širenje grada nije više celishodno, te sve više upučuje na njegovu rekonstrukciju, što znatno povečava troškove uređivanja zbog raseljavanja stanara.

Možemo slobodno reči da danas u gradu nema "jeftinih" terena za građenje i da su oni uglavnom iskorišćeni. Sigurno je da već danas osećamo posledice loše politike gazdovanja zemljištem i moramo energično da likvidiramo tradicionalno formirana shvatanja da gradimo samo "krov nad glavom" a da nas se drugo ne tiče. Opremanje zemljišta koje će direkcije zahtevati od svih graditelja u gradu, jeste minimum ispod koga se neće i ne može ići.

U formiranju i realizovanju politike izgradnje grada najneposrednije učestvuju grad i opštine, urbanistička služba, direkcije, komunalne radne organizacije, građevinska preduzeća i mnogi investitori, odnosno korisnici novih objekata. Kompleksnost ove problematike zahteva da se na ovim poslovima angažuju najjače stručne snage urbanista, inženjera raznih struka, ekonomista, pravnika i drugih, ako želimo da uspešno realizujemo program koji danas usvajamo.

Isto tako nužno je da stručnim organizacijama koje će raditi na realizaciji zadataka iz ovog programa, daju punu podršku ova i opštinske skupštine u njihovim nastojanjima da uvedu takav sistem i druge organizacione mere kojima će se na najcelishodniji način dalje izgrađivati grad i obezbeđivati njegov noramalan razvitak. Pri tom ne treba zaboraviti da sva sredstva, koja će biti uložena preko direkcija u pripremanju zemljišta, mogu se za to isključivo troštit a to znači da će biti uložena za veći opšti standard života u gradu i zadovoljenja potreba samih građana."

Privredna reforma izvršena u zemlji kao celini krajem 1964. godine izazvala je mnoge promene u društvenom i privrednom sistemu Jugoslavije. Izmene u strukturi privrede i promene u sekundarnoj i primarnoj raspodeli, te borba za stabilizaciju tržišta bili su razlog što je Skupština grada Beograda 30. jula 1965. godine, nakon šestomesečnih rezultata sprovođenja reforme izvršila analizu i o tome

sprovela raspravu. U ekspozeu potpredsednik Ž.Krušić se osvrnuo na opšte stanje i probleme privređivanja u gradu, te i na problematiku u stambeno-komunalnoj oblasti. U ekspozeu je između ostalog rečeno:

"U sklopu privredne reforme značajno mesto zauzimaju mere za regulisanje odnosa u stambeno-komunalnoj oblasti. One se, pre svega odnose na stanarine i cene komunalnih usluga. Rezulucijom Savezne skupštine o daljem razvoju stambene privredu postavljeni su osnovni principi na kojima treba izgrađivati ekonomske odnose u ovoj delatnosti. U ostvarivanju ovih načela, Savezna skupština je donela 4 zakona koji na nov način regulišu utvrđivanje stanarina, održavanje stambenih zgrada i stanova, upravljanje stambenim fondom i finasiranje stambene izgradnje. Ovim zakonima se prepušta društvenopolitičkim zajednicama da mnoga pitanja regulišu zavisno od svojih politika. Isto tako, ovim zakonima ovlašćene su društveno-političke zajednice da određuju cene komunalnih usluga i usmeravaju razvoj ovih službi prema sopstvenim mogućnostima.

U vezi s tim nadležni saveti Skupštine grada doneli su odluke: o davanju saglasnosti na odluku radničkog saveta o naknadi za usluge preduzeća "Beogradski vodovod i kanalizacija", o davanju saglasnosti na odluku radničkog saveta o cenama za prevoz putnika vozilima Gradskog saobraćajnog preduzeća i o davanju saglasnosti na odluku radničkog saveta o naknadama za usluge komunalnog preduzeća "Gradska čistoća". Isto tako, Savet za stambene poslove predložio je nacrt odluke o plaćanju akontacija novih stanarina i novih zakupnina koje će proizići iz uvećane vrednosti zakupljenih stanova i poslovnih prostorija.

Zbog velikog značaja ovih pitanja i njihovog uticaja na standard građana treba nešto više reći o stambeno-komunalnoj privredi u novim uslovima. Nivo stanarina kao element za uvođenje ekonomskih odnosa u stambenoj oblasti predložen je u odluci o akontacijama koja vam se danas podnosi radi usvajanja. Odluka je samo prvi korak ka cilju koji je postavljen pomenutom Rezolucijom Savezne skupštine i zakonima a sadrži kriterijume za privremeno ujednačavanje stanarina u stanovima približno istih kvaliteta i vrednsoti.

Neopravdane razlike u stanrinama odnosno u troškovima stanovanja građana kojima je stanarina određivana bodovanjem, i onih čija je visina formirana na osnovu tekućih cena građenja ovom i odlukama koje će uslediti biće ujednačene. Ovo je samo jedan od ciljeva stambene reforme dok je drugi daleko važniji to što će stanarina kao adekvatan izraz vrednosti i kvaliteta stana obezbeđivati reprodukciju stambenog fonda u gradu.

Treba istaći da se kod predloga o akontacijama stanarina vodilo računa o tome da se one što više približe stanarinama koje će se odrediti odlukom o revalorizaciji. Kod bodovnog stambenog fonda koji ima oko 105.000 stanova, akontacija stanarina predstavljaće praktično nove stanarine, a kod stanova izgrađenih posle 1960. godine, kojih ima oko 26.000, možemo očekivati izvesna odstupanja. Bez obzira na to, odgovorne službe u gradu treba da ulože potreban napor da se što pre sprovede revalorizacija stanova i odrede definitivne stanarine.

Prilikom davanja saglasnosti na odluke radničkih saveta o naknadama za usluge komunalnih preduzeća, vođena je iscrpna diskusija o položaju gradskih komunalnih službi, uticaju privredne reforme na njihovo poslovanje i budućem razvoju i uticaju promene ovih cena na standard. Kod nekih službi ("Beogradski vodovod i kanalizacija" i "Gradska čistoća"), cene nisu menjane poslednjih nekoliko godina. U međuvremenu je došlo do porasta troškova poslovanja tako da bi se neke od njih morale menjati bez obzira na reformu. Porast troškova poslovanja ovih organizacija, koji je posledica opšteg kretanja cena na tržištu i obimne investicione izgradnje, uvećan je daljim porastom cena zbog novih mera. Narasle potrebe grada zahtevaju povećana ulaganja u proširenje kapaciteta te otuda i zahtevi odnosno predlozi radničkih saveta ovih radnih organizacija za većim cenama usluga od onih koje proizlaze iz mera privredne reforme.

Kao što je poznato, cene vode povećane su za domaćinstvo od 40 na 110 dinara, dok su za privredu povećane od 120 na 270 dinara po 1 m^3. Prosečna prodajna cena vode formirana je na nivou od 170 dinara po 1 m^3 što znači da je ovećanje u odnosu na dosadašnje cene 142%. Ovakva cena sadrži pored potrebnih sredstava za redovno održavanje pogona i sredstava za dalji razvoj kapaciteta primarnih objekata i sredstva za postrojenja u iznosu od 50% potrebnih investicija.

Cena od 110 dinara za domaćinstva i ostale slične korisnike sadrži samo troškove poslovanja, dok se cenom vode za privredu obezbeđuje 50% potrebnih sredstava za proširenu reprodukciju. Zadatak ove radne organizacije nije samo da održava postojeće instalacije već i da rešava probleme koji proizlaze iz stalno rastućih potreba i razvoja grada.

I ovom prilikom, kao što je to učinjeno mnogo puta u poslednjih nekoliko godina, treba ponovo ukazati da izvori za obezbeđenje dugoročnih sredstava za investicije nisu nađeni. Skoro svake godine se u Saveznom društvenom planu zapiše jedna opšta proklamacija o potrebi obezbeđenja ovakvih sredstava, ali se u bilansima to ne obezbeđuje. Za taj problem se još nije našlo rešenje u sistemu.

U gradskom saobraćaju povećani troškovi iznose ukupno 4,9 milijardi dinara, što je uslovilo povećanje cene karata od 35 na 50 i od 40 na 60 dinara po jednoj vožnji. Povlašćene karte uvećane su od 15 na 30 dinara i u odgovarajućoj srazmeri cene u prigradskim linijama. Povećanje cena treba da omogući dostignuti nivo u prevozu i uslugama, kao i da se prati razvoj neophodnih kapaciteta, u stvari, nove cene kao i do sada održavaju iste odnose u formiranju akumulacije za proširenu reprodukciju.

Da bi se održao dosadašnji nivo javne higijene u gradu i pokrili povećani troškovi od oko 400 miliona dinara bilo je nužno da se dosadašnje cene u gradskoj čistoći povećaju za 45%. Odnos cena između privrede i domaćinstava od 1:3 izmenjen je na 1 : 2,5.

Značajnija pomeranja izvršena su i kod cena električne energije. Osetnija pomeranja u cenama izvršena su kod kategorije domaćinstava kod kojih je prosečna cena povećana od 11,76 na 20 dinara po kWh, kod komunalne potrošnje od 10,59 na 30,86 kWh, dok je cena električne energije za boegradsku privredu veoma malo menjana. Ovo je posledica primena saveznih propisa o primeni Uredbe o tarifnom sistemu i dovođenju dosadašnjih cena i njihovo ujednačavanje na bazi tzv. troškovnog principa. Ukupna prosečna cena električne energije za privredu i domaćinstva od 7,30 povećana je na 21,57 dinara po kWh, ili za 24%, dok je cena u domaćinstvu povećana za 70%, a kod komunalne potrošnje za 184%. No, bez obzira na ova povećanja Beograd je imao, i sada ima, najnižu cenu električne energije u zemlji i za privredu i za domaćinstva".

Informacija o stambenoj izgradnji u 1965.godini bila je razlog što je na sednici Skupštine grada Beograda održanoj 8. aprila 1966. godine, potpredsednik M.Rajačić imao uvodno izlaganje te između ostalog rekao:

"Izuzetan značaj raspravljanja o toku i rezultatima izgradnje stanova u protekloj goidni proizlazi, između ostalog, i iz činjenice što je to upravo godina u kojoj je počela da dejstvuje ne samo privredna reforma, nego i reforma u oblasti stambenog privređivanja.

Mislim da je danas moguće konstatovati da sedejstvo novih mera u ovoj oblasti kreće uglavnom u granicama našeg očekivanja. Rezultati ostvareni u ovoj oblasti potvrđuju naše konstatacije koje smo isticali prilikom donošenja novih mera. Pomenuo bih nepovoljnu situaciju u vezi sa nedostkom reprodukcionog materijala kao i još uvek nerešeno pitanje kreditiranja izgradnje primarne mreže komunalnih objekata i instalacija.

Opšta pomeranja u cenama i odnosi na tržištu, uspostavljeni naročito u drugoj polovoini prošle godine, u uslovima unapred određenih i ograničenih sredstava namenjenih za stambenu izgradnju, kao i kraći predah izazvan preračunavanjima i uklapanjem u novonastale odnose, doveli su do značajnog podbačaja u izvršenju planiranog obima stambene izgradnje (od predviđenih 9.000 u 1965.godini izgrađeno je 6.210 stanova).

Pažljiva analiza aktivnosti svih faktora koji utiču ili mogu uticati nacenu i obim izgranje stanova (pripremanje terena za građenje, urbanističko-tehnički uslovi građenja, projektovanje, izvođenje građevinskih i zanatskih radova, proizvodnja materijala, itd.) - ukazuje nam na veoma veliki broj pitanja čijim bi rešenjem mogli da pojeftinimo cenu stana i time to obezbedimo veći obim izgradnje. U postojećoj organizaciji i pripremanju gradnje stanova najčešće ne postoji neophodna veza, međusobni uticaj i stručna-tehnička saradnja između direkcija za pripremu zemljišta, urbanista, projektanata i neposrednih izvođača građevinskih i zanatskih radova. Otuda se događa da se često i previše menjaju projekti i planovi, da se izvode veliki naknadni radovi itd. To sve znatno usporava građenje i izaziva velike materijalne troškove koji kao krajnji rezultat imaju - sporu i skupu izgradnju stana. Mislim da je u ovom pogledu neophodna veća međusobna povezanost učesnika u stambenoj izgradnji, kao i njihova veća odgovornost za konačne rezultate.

Maksimalno potenciranje i insistiranje svih faktora na racionalnijem urbanističko-tehničkom planiranju, projektovanju i izvođenju građevinskih i zanatskih radova, nešto skromniji zahtevi u tom pogledu i realnije sagledavanje mogućnosti za postupnost u izgradnji pratećih i drugih objekata u novim stambenim naseljima, postali su u našim uslovima imperativ koji ne možemo zaobići.

Rezultati poslovanja građevinske operative u prošloj godini, koji se mogu sagledati iz završnih računa - u punoj meri opravdavaju ovakav zahtev javnosti i svih radnih organizacija i pojedinaca u našem gradu koji čekaju na stanove. Skoro udvostručen dohodak radnih organizacija u građevinarstvu u protekloj godini može se samo jednim delom objasniti izmenama u obavezi radnih organizacija prema zajednici i ukidanjem doprinosa iz dohotka, kao i povećanjem produktivnosti rada, boljim poslovanje itd. Interes Beograda za jačanje fonda u građevinarstvu i drugim organizacijama koje se bave stambenom izgradnjom je više nego nesumnjiv. Ali, to se mora obezbeđivati, pre svega, poboljšanjem poslovanja i podizanjem

produktivnosti, a ne samo korišćenjem konjukture na tržištu stanova, visokim cenama i dr., kakvih je primera bilo i kakvih još i danas ima. Mislim da je danas i moguće i nužno obezbediti da se sprovedu u život opravdani zahtevi radnih ljudi za javnim isticanjem prodajne cene stana, odnosno svih ostalih troškova koji utiču na konačnu cenu stambene izgradnje, koji ne bi mogli da se proizvoljno, jednostavno i neopravdano menjaju. Ovo je moguće utoliko pre što je već raščišćena situacija oko dva osnovna elementa za formiranje prodajne cene - troškova pripreme zemljišta i proizvodne cene stana koja služi kao osnova za dobijanje kredita kod banke.

Ako se imaju u vidu ove činjenice, onda je napor za razumnim sniženjem cena stanova i građenjem takvih stanova koje naše objektivne materijalne mogućnosti uslovljavaju - zadatak na čijem izvršenju moraju da rade svi zainteresovani faktori. Delovanje svih ekonomskih zakonitosti u tom pogledu, ali i znatno veće angažovanje i uticaji subjektivnih snaga u svim organima i organizacijama koje se bave stambenom izgradnjom u našem gradu, predstavljaju smisao i suštinu privredne i stambene izgradnje".

Razvoj i problemi građevinarstva Beograda bila je tema na sednici Skupštine grada održanoj 28. aprila 1966. godine, na kojoj je predsednik Saveta za građevinarstvo Privredne komore Beograda B. Anđelković imao uvodno izlaganje. U širem izlaganju, osvrćući se na obim investicione izgradnje, mnoge zakonske i lokalne propise, između ostalog je rekao:

U Beogradu je izvršena koncentracija kapaciteta građevinarstva što je značajno ne samo za Beograd, već i Srbiju pa i Jugoslaviju, a naročito ako se radi o specijalizovanim kapacitetima. U realizaciji ukupne građevinske proizvodnje u Jugoslaviji, radne organizacije Beograda ostvarile su 22,5% u 1964. i 18,6% u 1965. godini, a u proizvodnji SR Srbije u istom periodu 62% odnosno 58%, dok su u bruto produktu grada u 1965. godini, učestvovale sa 16%. Ako se ima u vidu da je u ovim radnim organizacijama bilo oko 70.000 zaposlenih radnika, a od toga preko 7.000 inženjera i tehničara, što čini 19,3% od broja uposlenih u građevinarstvu Jugoslavije i 48,4% u građevinarstvu Srbije, onda se sa sigurnošću može tvrditi da su u Beogradu locirani veoma snažni građevinski kapaciteti koji omogućavaju ne samo dobar deo realizacije (preko 200 milijardi starih dinara), već vrše i odgovarajući uticaj na razvitak odgovarajućih snaga u ovoj oblasti privrede.

Tako, nabavna vrednost oruđa za rad radnih organizacija u Beogradu iznosi 57 milijardi dinara, a sadašnja je 30 milijardi. Istrošenost sredstava za rad iznosi skoro 50%. Vrednost oruđa za rad po jednom zaposlenom u građevinarstvu je 919.000 dinara, dok je u celoj privredi grada 1,689.000, a u industriju 1,796,000 dinara. Ukupna ulaganja u građevinarstvo Beograda, npr. u periodu 1962/65, iznose 36,5 milijardi dinara, od čega su 26,4 milijarde sredstva radnih organizacija.

Ovo bez sumnje ukazuje da ulaganja u građevinarstvo nisu bila u skladu sa njegovim ulogom i značajem. Pošto je istakao da izvođenje radova i objekata ne predstavlja, u većini slučajeva, jedinstvenu i kontinuiranu proizvodnju i tehnološku celinu, Boško Anđelković je rekao da se najčešće događa da se paralelno projektuje i gradi. Ovo je uslovljeno propisima, tj. time da se projektovanje može otpočeti tek po obezbeđenju sredstava za celokupnu izgradnju. Ako se ovome doda da se sredstva, dobrim delom, obezbeđuju u kratkom roku realizacije objekata, onda je jasno zašto se paralelno projektuje i gradi.

Kratka analiza podataka iz završnih računa za 1965. godinu - nastavio je Boško Anđelković - pokazuje da su finansijski rezultati u ovoj godini uglavnom posledica položaja u kome se građevinarstvo našlo posle reforme. Ukidanjem doprinosa iz dohotka, smanjenjem kamatne stope na sredstva i smanjenjem doprinosa za lične dohotke, ostala su znatna sredstva radnim organizacijama. Ako ova sredstva odbijemo od ostvarene akumulacije, videćemo da je ona u 1965. čak i manja nego u 1964. godini. Znači, finansijski rezultati nisu posledica povećanja cena. Porast cena građevinske proizvodnje sa kojim se računalo u reformi predviđeno je da bude 22% (ekspoze druga Borisa Krajgera), a maksimalan porast je bio 18%. Pri tome je porast cena repromaterijala, transporta i drugih usluga bio iznad predviđenog u računicama reforme.

Prema podacima Službe društvenog knjigovodstva u radnim organizacijama iz oblasti građevinarstva ostvaren je prosek ličnih dohodaka od 50.310, dok je prosek u privredi grada 52.677 dinara. Sa ovakvim ličnim dohocima ne možemo biti zadovoljni jer oni ne obezbeđuju potreban standard građevinskom radniku, a ostvarena akumulacija ne omogućava povećanje ulaganja u proširenu reprodukciju i poboljšanje uslova života i rada građevinskih radnika.

I pored toga tvrdi se da su cene visoke, da je građevinarstvo skupo i da sve rezerve treba tražiti u građevinskim radnim organizacijama. Mislim da je to jednostran zaključak koji može dovesti do pogrešnih mera. Sigurno je da će reforma, koja u narednom periodu i na ovom sektoru treba da dođe do punog izražaja, učiniti da se subjektivne snage okrenu unutrašnjim problemima i aktiviranju potencijalnih snaga, ali je istovremeno potrebno stvoriti i objektivne uslove kako bi te snage delovale i brže i efikasnije na modernizaciju i industrijalizaciju proizvodnje, kooperaciju i tehnološku integraciju. Tržišni odnosi i zakonitosti tržišta, u uslovima tržišne proizvodnje, ubrzaće svakako proces aktivizacije i mobilizacije svih unutrašnjih rezervi i potencijalnih snaga.

U oblasti ivesticione potrošnje Beograd predstavlja široko tržište. To je prilika za racionalnu izgradnju najvećeg broja objekata, a naročito objekata stambene izgradnje. Organizacijom industrijske proizvodnje elementa, delova objekata i objekata u celini, za istu ili sličnu namenu, može se obezbediti kontinuirani rad, što obezbeđuje intenzivnije korišćenje kapaciteta, likvidiranje sezonskog karaktera rada i dovodi do sniženja troškova proizvodnje. Zbog toga je nužno da se merama usmeravanja i kreditiranja stvore povoljni uslovi za razvoj građevinarstva u pravcu industrijalizacije proizvodnje."

Urbanistički razvoj Beograda bila je tema o kojoj je raspravljala Skupština grada Beograda na sednici održanoj 2. juna 1966. godine. Na ovu temu predsednik Saveta za urbanizam Milojko Drulović podneo je uvodno izlaganje. U ovom izlaganju, čije šire izvode objavljujemo ovde, svestrano su sagledani životni problemi grada, a neka zapažanja i ocene važe i danas. Između ostalog je rečeno:

"Iako je shvatljivo da su mnoge sadašnje bolesti Beograda rezultat snažne demografske eksplozije, da su posledica razvitka. Za poslednjih 45 godina Beograd se uvećao za oko pet puta, a za poslednjih 20 godina za više od dva puta. Vama je, drugovi odbornici, poznato da priraštaj Beograda iznosi svake godine oko 25.000 stanovnika. Pri tome se oko 20.000 se doseli sa strane. Svega oko 5.000 stanovnika predstavlja prirodni priraštaj. To, uostalom, nije samo naš jugoslovenski problem.

Tempo priraštaja i pritiska na Beograd je bio snažniji, zbog niske strukture privrede, zbog toga što je to veliki školski i univerzitetski grad u kome postoje mogućnosti za zaposlenje u trgovini, tercijarnim delatnostima i dr.

Iz materijala ste videli da je 80% onih koji se doseljavaju sa osnovnom školom, 75% su nekvalifikovani i poukvalifikovani radnici.

Taj priraštaj je četiri puta veći nego što bi bilo normalno prema svetskom merilu i iskustvu. Prema podacima Zavoda za planiranje, samo 10% doseljenih imalo je obrazovanje iznag nivoa osnovne škole. Svaki treći službenik u Beogradu ima samo osnovnu školu, skoro svaki drugi radnik je nekvalifikovan ili polukvalifikovan.

Sa ovakvom kvalifikacionom strukturom ne može se ostvariti onaj nivo dohotka koji bi glavni grad naše zemlje morao da ima da bi obezbedio sopstvenu izgradnju, svoje urbanističko uređenje. Već sada se sukobljavamo sa problemom koji je neki put takoreći nerešiv: kako obezbediti bitne funkcije gradskog života (vodu, saobraćaj, struju, kanalizaciju, škole, stanove...)? U nedostatku kredita i pomoći "iz centralnih izvora", mehanički priraštaj je sa gledišta gradskih interesa nepoželjna pojava. Ova Skupština se više puta izjašnjavala za smanjenje doseljavanja. Administrativnim merama to nije moguće učiniti u našem sistemu, jer bi to bilo protivustavno, ali neophodno je raznim ekonomskim merama voditi politiku usporavanja doseljvanja i nenormalnog pritiska. Usporavanjem porasta doseljavanja jedan deo bi se mogao upotrebiti za nadoknadu deficita, za povećanje društvenog standarda stanovnika koji su već u Beogradu.

Zbog toga je veoma opravdana i jedino moguća orijentacija našeg grada da razvija određene privredne delatnosti (visokoakumulativna industrija, savremeni robni promet), koji omogućavaju viši nivo dohotka i troškova života, što je svakako u skladu sa potrebama i daljeg urbanističkog razvoja grada i sa interesima zemlje u celini.

Porast Beograda je objektivna pojava. Ograničavanje i sprečavanje su van naših mogućnosti. Svaka prosta analogija sa stranim iskustvima u predviđanju rasta Beograda nije preporučljiva. Mi živimo u sasvim određenim uslovima društvenih odnosa, sa posebnom društvenom strukturom i pravcem društveno-ekonomskog razvitka. I ne možemo se uzdati u neke administrativne mere. Uostalom, gradovi oko Beograda rastu brže (Smederevo, Mladenovac). Migracije stanovništva su rezultat druđtveno-ekonomskih zakonitosti i ne mogu se izigrati čarobnim rečima, zaključcima i izjavama, ili nekim sitničarsko-administrativnim merama.

Program stambene izgradnje predstavlja u Beogradu bitno pitanje za buduću urbanističku aktivnost. Za sledećih pet godina izgradiće se 50.000 stanova. Urbanistički planovi su već početi. Uskoro će se pristupiti pripremi urbanističkih planova još za 50.000 stanova koji će se graditi posle 1970. godine. Po kakvim kriterijumima treba projektovati, finansirati ovu izgradnju za 100.000 stanova (350.000 staovnika) - pitanje je od izuzetnog značaja. Ovaj grandiozni program ostaviće pečat na lik grada, a kakav će on biti zavisi od urbanističke orijentacije i rada u tim novim gradskim demenzijama.

Kakva će biti struktura stanova trebalo bi da zavisi od socijalne strukture, od prosečnog dohotka u domaćinstvu radničko-službeničke četvoročlane porodice. Dosadašnja stambena izgradnja imala je svoje izvore finansiranja u društvenom fondu ili preduzeću, a ne u dohotku korisnika. Danas je centralno pitanje uskladiti

stambenu izgradnju u urbanističko-tehničku koncepciju sa dohotkom domaćinstva, jer do sada struktura dohotka i struktura stanova nisu bile usaglašene.

Etapno kompletiranje grada, gradskih naselja neophodnim minimumom pratećih objekata, ne samo što je životno neophodno već istovremeno znači i značajnu prktičnu meru humanizacije života u velikom gradu u celini. Nema potrebe da se ovde upuštamo u sociološko-filozofske diskusije o primarnim grupama, "zajednici susedstva", koje inače smatramo korisnim, niti bih s tim mešao izvesna shvatanja, rekao bih, prvobitnog komunizma, shvatanja da građani baš sve svoje potrebe treba da zadovoljavaju u mesnoj zajednici, od političkih i kulturnih do snabdevanja i prijateljstvovanja.

Jedno je, međutim, izvesno: da stambena naselja ne mogu služiti samo za spavanje. Mi do sada često nismo podizali ni neophodne prateće objekte. Zadržavali smo se uglavnom na školama. Prodavnice smo retko podizali, a da ne govorimo o drugom. Koncepciju mesne zajednice trebalo bi u praksi proveriti, umesto da se sve završava u dugim polemikama. Osim toga i funkcija mesne zajednice se drugačije postavlja u starim delovima grada, a drugačija je u novim naseljima.

Rekonstrukcija starih delova Beograda dosad je toliko odlagana da mora ubuduće ući u program naše urbanističke politike. Beograd je jedan od najstarijih gradova u Evropi i on mora ostati sa smislom za tradiciju i istoriju, mora sačuvati ono što vredi ali i očistiti ono što ostavlja utisak ruglo, on mora ostati ono što jeste. Naročito su centralni delovi starog Beograda suviše zagušeni, sa nehigijenskim naseljima, sa stambenim i drugim zgradama podložnim rušenju. Kroz ovaj grad su prolazili uništavajući ratni vihori i hajdučije, sukobljavale se civilizacije, epohe i kulture. Svaka velika rekonstrukcija zahteva vremena i sredstava. Stari deo grada je vekovima menjao izgled. Danas je prilično haotičan, neprivlačan i bez izrazitog lika, naročito u nekim delovima.

Ali, nije reč o malodušnosti i nerazumevanju za potrebe rekonstrukcije. Svi bismo hteli da našem Beogradu damo što više. Stambena izgradnja je, međutim, jedini stabilan faktor urbanizacije u našem današnjem sistemu. Činjenica je da, ako hoćemo da zadovoljimo urbanističko-tehničke uslove, prema sadašnjim ekonomskim mogućnostima, mi nećemo dugi niz godina moći da pristupimo rekonstrukciji.

Zadatak Gradske skupštine bio bi da se pobrine da odgovarajući organi prouče ekonomske uslove rekonstrukcije stambene izgradnje u centralnim delovima grada. Jer, jedni tvrde da bi stambena izgradnja u rekonstrukciji mogla da bude jeftinija zbog postojanja mreže, komunalija i drugih uslova, a drugi tvrde suprotno. Jedni smatraju da sa rekonstrukcijom treba pričekati 10-15 godina, a drugi da treba ublažiti urbanističko-tehničke uslove, prilagoditi ih našim mogućnostima (u pogledu gustine, spratnosti, pratećih objekata) i tako obezbediti stambenu izgradnju, odnosno rekonstrukciju. U svakom slučaju ne bismo smeli dozvoliti "status kvo", jer kako reče jedan ugledni Beograđanin, za 15 godina bismo o našim starim delovima grada mogli napisati - "Stari grad bio, pa napušten". Naravno, rekonstrukciji se ne može pristupiti iz nekih razloga koji su strani urbanizmu i koji ne bi poštovali elementarne uslove i ciljeve perspektivnog i humanog uređenja grada.

Generacije su sanjale da Beograd vide na obema obalama Save i Dunava. Priroda je najmoćniji saveznik u uređenju života jednog grada i jedne sredine. Sticajem istorijskih okolnosti, te reke su bile obruč, bedem Beograda, umesto njegov

ukras i njegova pluća. U izgledu su, i u programu, izmeštanje teretnog pristaništa, izgradnja autoputa i mosta na Savi, zatim uređenje Terazijske terase, što će biti prva prilika i početak velikih zahvata u spuštanju Beograda na obale Save i Dunava, koji su dosad služili, takoreći, isključivo, kao vodeni drumovi i bezdani Gradske čistoće.

Obrada saobraćajnica, saobraćajnih raskrsnica i čvorova neopravdano je zapostavljena i skoro degradirana u dosadašnjoj urbanističkoj aktivnosti. Oko 30.000 putničkih automobila, koliko danas ima Beograd, što znači na 23 stanovnika jedan automobil/, ipak izaziva gužvu na beogradskim raskrsnicama i ulicama. Nama i ne preti toliko opasnost od "fiće", koliko od teretnog saobraćaja, hladnjača, vozila sa prikolicama.

Skoro u svim savetima, i u svim prethodnim diskusijama, s razlogom je isticano da regulisanju saobraćajnica u budućoj aktivnosti urbanistička služba treba da posveti izuzetnu pažnju. To je, već danas, jedna od najbolnijih tačaka Beograda, njegovog života i razvoja. Slično je i sa beogradskim trgovima i raskrsnicama. Beograd na Terazijama u svemu liči na veligrad, a nekoliko stotina metara odatle, na Slaviji,ili dalje na "Mostaru", liči na provinciju.

Lakoća obavljanja saobraćaja predstavlja vrednost i privlačnost gradskog života, omogućavajući uspostavljanje veza, brzo obaveštavanje, ljudske kontakte. I nije isključeno da će, ako ne budemo o tome na vreme razmišljali i preduzimali neke mere, u budućnosti saobraćajni problem biti veći nego što je danas stambeni.

Nikako ne bismo smeli da ne uočimo nedostatak saradnje u planiranju između raznih organa i službi koji se bave društvenim, ekonomskim, urbanističkim i kulturnim razvojem grada. Uočljiva je uskostručna oganičenost. donose se planovi na osnovu jednostranih elemenata. Nije, na primer, postojala saradnja između urbanističkog i društveno-ekonomskog planiranja, a ona je neophodna, ne samo u dugoročnim linijama već i u mikro-realizacijama. Zbog toga se urbanističko planiranje često sukobljava sa stvarnošću. Ako postoji samo urbanistička vizija koja ekonomski nije ostvarljiva, ili se konkretno rešava drugačije, onda urbanisti liče na poete, preciznije, na razoružane proroke.

Osim toga, u našoj zemlji nije bio usklađen, granski i regionalni vid planiranja i razvitka privrede. Postojalo je, takoreći, isključivo gransko planiranje ekonomskih potencijala bez prostornog i regionalnog. Najviše zbog toga, a ne zbog zle volje, dolazi do nesporazuma i sukoba između urbanista, gaditelja stanova, ekonomista, pojedinih radnih organizacija. Interdisciplinarnost u planiranju korisna je i nužna za urbanizam, jer omogućava da se prave ideje i realizuju. Svakako je dobro što osnove sistema društvenog planiranja, koje je predložila ovih dana Federacija, predviđaju takvu saradnju. Nije u pitanju usklađivanje planiranja samo u Beogradu, već i šire, u Republici i u Federaciji. Stihijnost u lokacijama i neizvesnost u dislokaciji nekih industrija iz centralnih delova grada, gde nemaju uslova za razvitak, ozbiljan su problem i urbanističke politike i tih industrijskih preduzeća.

Intervencija Gradske skupštine u pogledu divlje izgradnje imala je pre nekoliko meseci veoma korisne rezultate u mobilizaciji javnosti i pojačavanju kontrole, jer je preduzela izvesne kaznene mere. Ranije kazna za bespravnu gradnju nije bila ništa veća nego za pogrešno parkiranje automobila.

Time problem nije skinut sa dnevnog reda, pa ni izradom projekata i dodeljivanjem terena za porodičnu izgradnju. Neophodno je rešiti problem

kreditiranja onih koji zele da grade, ili razmisliti o određivanju pristupačnije cene za zemljište pripremljeno za izgradnju, jer je interesovanje za pripremljene terene veoma slabo.

Pod izgovorom hitnosti i ekonomičnosti javljaju se razne ideje, najčešće neopravdane, koje narušavaju planove što su ih donele opštinske i Gradska skupština. I kada su na prvi pogled opravdane, teži se njihovoj realizaciji na brzinu bez neophodnih priprema i provera.

Bilo bi veoma dobro da Gradska skupština ukaže na pojavu tolerisanja bespravne gradnje uz odobravanje opštinskih organa. U poslednje tri godine podignuto je preko 20 takvih objekata - raznih magacina, montažnih baraka, dečjih obdaništa, paviljona za stanovanje, skladišta, poslovnih objekata, samousluga, autoservisa i pumpnih stanica, nadziđivali su se novi spratovi i to u centralnim delovima grada, podizali hangari, garaže i sl.

Ne može biti uspešnog suprotstavljanja ionako postojećoj stihiji gradskog razvitka i pritiscima sa raznih strana bez čvrstih urbanističkih normi, bez društvene discipline, bez doslednosti, bez kulture i razumevanja šta znači skladan, planski i organizovan razvitak jednog grada. Beogradu je to potrebno više nego možda ijednom drugom gradu. Ono što je ružno u Beogradu i zbog čega danas imamo teškoća, posledica je upravo nedostatka urbanizma i planskog razvitka u prošlosti, usled nemilosrdnosti istorije i stalnog sakaćenja njegovog tkiva.

Želeo bih da pokrenem jedno, naoko sitno pitanje, za koje mislim da je značajno sa stanovišta kulturnog i estetskog izgleda našeg grada. Tako, reč je o tzv. malom urbanizmu. Uz postojanje čvrstog plana i orijentacije, on bi već na nivou sredstava koja se sada ulažu u oblasti koju on treba da reguliše, mogao da preobrazi naš glavni grad. Šta bi se samo dobilo ako bi se eliminisao neukus iz javnih napisa (firmi), u krečenju zgrada, u bojenju prozora... ako bi se reparirale stare fasade i kapije, uredili mali ambijenti (dvorišta, pasaži, skverovi). Pre dve hiljade godina Rimljani su predviđali sankcije za građanina koji bukom ili na drugi način uznemirava svog suseda. Zar savrmenog stanovnika velegrada ne uznemiravaju neukusna slova i drečeće firme, vešplav, ili crvenom bojom okrečena zgrada u centru grada. Mi smo, međutim, bili u situaciji da zbog ličnog neukusa pojedinca trpimo kolektivno. Neukus zapažamo na glavnim ulicama našeg grada, počev od izloga do fasada, uprkos razvijenoj likovnoj kulturi naše sredine. Brigu za mali urbanizam trebalo bi povezati sa zaštitom spomenika kulture.

Jedno od najvažnijih pitanja koje treba da postavimo u narednom periodu i koja bi akcija trebalo da počne inicijativom sa ove sednice jeste pokretanje revizije Generalnog urbanističkog plana. Donet pre 15 godina, on nije zastareo u tom smislu da bi bio demantovan. Prilikom njegove izrade naši urbanisti i mnogi drugi stručnjaci uneli su u njega sve svoje najbolje koncepcije i zamisli. Revizija je uobičajeni metodološki postupak, koji ne znači negiranje. Predviđanja su najbliža realnosti u prvih 10-15 godina. Razvoj nauke, tehnike, ekonomski i društveni razvoj dovode do izvesnih razlika između plana i životnih potreba, do zastarevanja izvesnih koncepcija. Zato je potrebno njihovo usklađivanje sa zahtevima života, njihovo osavremenjavanje.

Ono što treba ponovo ispitati to je predviđanje broja stanovnika i u vezi s tim, veličina teritorije; mreža, sistem i kapacitet saobraćajnica. Sa sigurnošću se može

tvrditi da je već danas prevaziđena koncepcija Generalnog urbanističkog plana u pogledu saobraćaja.

Postojeća urbanistička služba ne bi bila u stanju da sama pripremi mnoge i raznorodne studije, već zajedno sa Zavodom za plan, raznim institutima i stručnim službama.

Na kraju, o nekim slabostima organizacije urbanističke službe. Mislimo da bi trebalo obezbediti kompletniji naučni pristup urbanističkom planiranju - ekonomski, sociološki, socio-politički, demografski, psihološki,itd. Treba sistematski brinuti o obezbeđivanju takvih kadrova, kojih je ionako još uvek malo. Urbanistička aktivnost dosad bila je takoreći isključivo urbanističko-tehnička, što nije ni izbliza dovoljno.

Često smo na sednicama Saveta govorili o potrebi za koordinacijom planiranja sa drugim odgovarajućim službama u gradu. Međutim, ta saradnja je bila površna i povremena, ali bilo bi mogućno izvesnim organizacionim merama obezbediti tu saradnju.

Postoje, isto tako, mnogo veće potrebe i mogućnosti za angažovanje spoljnih saradnika, i najeminentnijih arhitekata i urbanista, i drugih, čime bi se znatno povećao kvalitet urbanističke službe u Beogradu.

Pokazuje se da je potrebno da Gradska skupština obezbedi logičniju i kompletniju stručnu kontrolu urbanističkih planova i projekata i njihovo realizovanje. U toj oblasti postoje razna iskrivljavanja i zloupotrebe. Iskustvo je pokazalo da građevinske inspekcije u opštinama ne mogu da obezbede tu svestranu i stručnu kontrolu ovako kako su danas organizovane.

Najzad, kako praktično obezbediti veće učešće radnih ljudi - Beograđana, javnih i kulturnih radnika u diskusijama o urbanističkim planovima i projektima, članova Socijalističkog saveza, drugih organizacija, udruženja i pojedinaca?

Nema savršenog urbanizma i urbaniste. U jednom dinamičnom gradu, kao što je Beograd, uvek postoji opasnost da bude umesto unapređen i ulepšan, unakažen nekim poduhvatima. Jedan živi grad je uvek u opasnosti. Naročito onda kada se tempo napretka ubrzava. Beograd koji se stvarao vekovima – i na nas je delimično uticao da budemo ovakvi kakvi smo danas. On ima svoj lik, svoj duh, svoju originalnu ličnost, mada se stalno obnavlja, takav Beograd ne sme i ne može da bude prepušten slučaju.

Koliko god urbanizam bio stručni problem, nedostatak demokratizma u toj oblasti bio bi u suprotnosti sa procvatom urbanizma. Ne bi trebalo da dozvoljavamo da izvestan autoritarizam uskih stručnjaka stvara atmosferu tajne i misterije u kojoj bi se kretao beogradski urbanizam. Urbanizam ne može da se otme društvenim i ekonomskim činiocima života. Postavljati urbanističke probleme što više javno, objašnjavati, još više demokratizovati donošenje planova, raspravljanjem o njima omogući će se da se ograniči zlo koje mogu da nanesu pojedinačni kriterijumi ili, možda, interesi. To je jedini način da interesi i kriterijumi većine osujete računice pojedinaca.

Ova Skupština, kao i naša javnost, mogu da učine mnogo na ovom planu, kako bi Beograd postao veliki simbol razvoja naših duhovnih i materijalnih snaga, izraz našeg odnosa prema čoveku, kulturi i budućnosti."

O IZGRADNJI NEKIH OBJEKATA I AKCIJAMA IZGRADNJE GRADA

Izmeštanje železničke pruge u Novom Beogradu

Regulacionim planom Novog Beograda iz 1962. godine potvrđena je trasa železničke pruge i lokacija putničke železničke stanice kao što je to i predviđeno Generalnim urbanističkim planom Beograda od 1950. godine tj. u skladu je sa varijantom M - 3 rešenja železničkog čvora Beograd.

Železnička pruga Beograd - Zagreb i Novi Sad presecala je stambene blokove i saobraćajnice prolazeći preko teritorije Novog Beograda na delu od železničkog mosta na Savi do železničke stanice Zemun i dalje do stanice Zemun Novi grad. Stambena izgradnja Novog Beograda vršena je u blokovima izvan onih koje pruga preseca, ali je za saobraćajnice, kanalizaciju, vodovod i druge instalacije, nasipanje niskih močvarnih teritorija purga stvarala teškoće i prepreke. Izgradnja kolektora za kišnu i sanitarnu kanalizaciju na mestima ukrštanja, Bulevar Lenjina, privremeno je ostvarena prema Zemunu, a podvožnjakom prema aerodromu, a za lagani prolaz vozova kroz gradilište i slične probleme potrebna su velika sredstva. Za regulisanje 16 mesta ukrštanja pruge i saobraćajnih i komunalnih instalacija do 1962. godine utrošeno je preko 1 milijarde dinara.

Sagledavajući vrednosti najneophodnijih radova za izmeštanje pruge u Novom Beogradu bila su potrebna sredstva:

Tabela 46. Izmeštanje železničke pruge u Novom Beogradu

Vrsta rada (cene 1965.godine u mil.din.)	Predlog zajednice Jugosloven. železnice	Predlog direkcije za Novi Beograd
1	2	3
1. Zemljani radovi	2.348	1.643
2. Veštački objekti	1.149	1.149
3. Tuneli	1.340	1.340
4. Putevi i prilazi	105	50
5. Gornji stroj	1.280	880
6. Zgrade	400	-
7. TT i SS postrojenja	400	400
8. Troškovi eksproprijacije	720	720
UKUPNO:	8.092	6.352

Sporazum je postignut na osnovu predloga Direkcije Novog Beograda, jer su od grada preuzeti radovi za nasipanje kod zemljanih radova, smanjeni prilazni putevi, izostavljen je deo gornjeg stroja dok se ne izgradi putnička stanica Novi Beograd i sl. Grad Beograd obezbedio je Železnici dopunski kredit od 6,4 milijardi dinara čime su stvoreni uslovi za razvoj izgradnju Novog Beograda. Stara pruga je uklonjena čim je izgrađena nova trasa i privremeno je povezana na železnički most, uz mogućnost uklapanja u rešenje novobeogradskog železničkog čvora[55].

55 Na sastanku kod predsednika Grada 16. septembra 1965. (prisutni: B.Hranisavljevi', R.Vujinović i

Spomen park Jajinci

Dugo je, u prvim danima posle rate, obeležavanje stratišta Jajinci, stratišta streljanih rodoljuba od strane nemačkih okupatora i njegovih slugu, bila tema organa Vlade NR Srbije i organa grada Beograda. U 1960. godini Sekretarijat za komunalne i građevinske poslove Skupštine grada Beograda kao investitor[56] započeo je realizaciju jednog dugo pripremanog projekta.

Pripreme za podizanje spomen obeležja Jajinci započete su polovinom 1948. godine konkursom koji je raspisalo Ministarstvo prosvete Srbije za više spomeničkih područja u Srbiji[57], ali Konkurs za Jajince nije dao očekivane rezultate. Nezavisno od konkursa na prilazu strelištu Jajinci kao spomen-obeležju podignut je 1951. godine, beleg sa reljefom čiji je autor Stevan Bodnarov.

U toku 1955. godine NO grada Bepgrada, odnosno njegov specijalizovani Odbor[58] za podizanje spomenika steljanim u Jajincima, angažovao je arhitekte B.Bona i S.Mandića da izrade "Idejni projekat uređenja kompleksa parka - spomenika žrtvama fašističkog terora" koji je prihvaćen od Urbanističke komisije grada, ali nije realizovan.

Krajem 1956. godine Odbor je raspisao opšti jugoslovenski anonimni konkurs za idejni projekat spomenika u Jajincima na koji su prispela 33 rada. Istovremeno Odbor Skupštine grada za podizanje stpomen parka u Jajincima imenovao je ocenjivački sud[59] koji je nakon svestanog razmatranja prispelih radova dodelio 6 nagrada, 5 otkupa i 17 obeštećenja. Prva nagrada dodeljena je arh. Z.Kolaciu i vajaru K. Angeli-Radovani iz Zagreba, sa saradnicima.

U oceni žirija za prvonagređeni rad je rečeno: "Prilazni plato skladno je komponovan. Monumentalni stub na popločanom trgu, na kome je i manji muzej (pravilno nenametljivo dimenzioniran) suzdržano naglašava prostor za svečanosti. S gornjeg dela ovog platoa (pojedinično ili u svečanoj pijetetnoj povroci) prilazi se nekropoli koja je oblikovana kao glavni monumentalni akcenat cele kompenzacije. Njena stroga jednostavnost odgovora težnji da evocira uspomene na surovu potresnu dramu smrti, bez ukrašavanja, bez preterane patetike, bez pompe. Autor to i postiže strogim izolacijama autetničnog mesta streljanja. Monumentalni zidovi oplemenjeni nišama i skulputurama, predstavljaju potresno jedinstveni okvir dragocenog elementa, autentično sačuvanog zemljišta na kome su rodoljubi gubili živote. Pešačkom stazom izdignutom iznad terena izlazi se iz nekropole u prirodu, u

V.Dujić) dogovoreno je da Jugoslovenske železnice u korišćenju međunarodnog zajma u sklopu ovog programa uvrste kako teretnu stanicu, tako i stanicu Resnik. Zajam koji je Grad obezbedio železnici dat je na 30 godina i uz 1% kamate.

5 Autor je kao investitor i načelnik gradskog sekretarijata u ime i za račun grada Beograda i Republike Srbije 1962. godine obavio radove završne faze, a početne radove izvršili su B.Hranisavljević i M.Antonić.

57 U Časopisu "Tehnika" br. 2-3/1949. godine objavljen je konkurs i ocene ocenjivačkog suda.

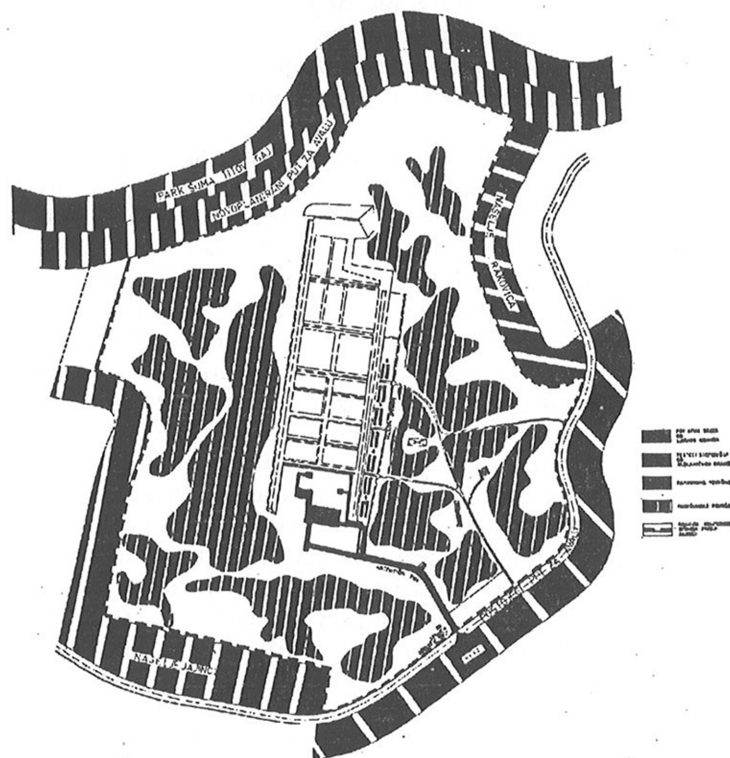
58 U Odbor su imenovani: dr S.Stanković za presednika, P.Jakšić, D.Radosavljević, M.Marković, M.Švabić, M.Bukumirović, M.Bojić, V.Gligorić, Z.Jovanović S.Milutinović, B.Baruh, Đ. Jojkić, D.Stamenković, S.Andrejević za članove i N.Stepanović za sekretara.

59 Ocenjivački sud: K.Popović, predsednik, S.Andrejević, O. Bihalji-Merin, R.Bogojević, M.Čelebonović, D.Ćosić, A.Đorđević, Z.Jovanović, S.Milutnović, B.Baruh, Đ.Jojkić, S.Klajić, P.Milosavljević, Ć.Petričić, E.Ravnikar, J. Ribnikar, S.Sedlar, J.Sejsil, R.Stijović, N.Šegvić - članovi. Publicističko-izdavački zavod "Jugoslavija" zajedno sa Odborom izdao je Zbornik nagrađenih i otkupljenih radova 1958. godine.

kompleks groblja narodnih heroja, koje autor oblikuje slobodno postavljenim stećcima."

Odbor je prvobitno doneo odluku da se spomenik gradi po Prvoj nagradi Ocenjivačkog suda, te je prezentirao investitoru (Savezno Izvršno veće, Izvršno veće Srbije i Skupština grada Beograda), ali investitor nije prihvatio predračun predloživši Odboru da se podigne skromniji spomen park. Sačinivši Novi program Odbor je poverio izradu idejnog projekta spomen-parka Jajinci, arh. S.Milenkoviću i arh. B.Bonu, čije rešenje je prihvaćeno, a izrada glavnog projekta poverено je Projektnom birou Direkcije za gradsko zelenilo (arh. B.Miković). Za investitora određen je Sekretarijat za komunalne i građevinske poslove Skupštine grada.

Konkursni i drugi radovi bili su dobra osnova za konačno formulisanje programa i sadržaja za spomen - obeležje Jajinaca.



Slika 11 – Spomen part Jajinvi – situacioni plan

Logor na Banjici i strelište na Jajincima nalazili su se u kasarni XVIII pešadijskog puka stare Jugoslovenske vojske, koju su nemački okupatori već juna 1941. godine, a po ovlašćenju ministra unutrašnjih poslova M.Aćimovića, pretvorili u koncentracioni logor. Prvi zatvorenici bili su komunisti uhapšei u racijama u Beogradu koje su jula 1941. sproveli Nemci i specijalna policija. Kasnije su u ovaj logor i druge logore po Beogradu (Glavnjača, Specijalna policija, Ratnički dom, Ada

Ciganlija) dovodili zatvorenike iz Srbije i svih krajeva Jugoslavije.

Okupator i njegovi saradnici streljali su zatvorenike iz logara na Banjici bez ikakvog suđenja, a za mesto streljanja Nemci su odabrali bivše vojno strelište u selu Jajinci. Strelište su ogradili žicom i stavili pod stalnu stražu. Žrtve su Nemci dovozili kamionima i u većim grupama smeštali u dve za to izgrađene barake neposredno u blizini strelišta. Iz barake je obično na streljanje vođeno po 10 zatvorenika, a posle streljanja dva Nemca i lekar Jung su kontrolisali da li neko nije ostao živ. Ako bi se to desilo pucali su mu u potiljak. Streljanja na ovom strelištu vršena su od 15. januara 1941. godine do 6. novembra 1943. godine, a od 6. novembra pa do 2. oktobra 1944. godine streljanja su vršena na Centralnom groblju, u Marinkovoj bari i na Jevrejskom groblju.

Početkom 1943. godine Nemci su, slično akcijama koje su činili širom Evrope, počeli da uništavaju tragove svojih zločina. Za uništenje tih tragova u Beogradu formirali su specijalizovanu jedinicu koja je angažujući zatvorenike spaljivala leševe na otvorenom prostoru u Jajincima. Od 6. novembra 1943. godine do 2. aprila 1944. smatra se da je tako spaljeno preko 80.000 leševa, a njihov pepeo je razvejan.

Teritorija spomen-parka je prema prvom projektu izgradnje i uređenja obuhvatala površinu od 80 ha, što se simbolički vezuje za 80.000 žrtava i nalazi se u granicama između naselja Jajinci i Rakovica, koja se oslonjaju na trasu Avalskog puta. Projektom je maksimalno očuvana autentičnost prostora i podstaknuta atmosfera o tragičnosti događanja. Spomen park počinje od Avalskog puta, na mestu gde su izlazili logoraši i kretali se prema strelištu, tako je očuvana autentičnost staze hoda žrtava i ulazak u strelište, zatim mesto streljanja, mesto pokopavanja i mesto spaljivanja. Prostor Spomen-parka parterno je rešen tako što su popločani prilazi, denivelisano popločan plato centralnog dela parka sa prilaznim stazama, pločama od ljiškog i jablaničkog kamena, zasađen je cvetnjak od 80.000 ruža, rešeni pristupi strelištu (gubilištu) sa naznakama i izvršeno pošumljavanje i parkovsko uređenje prostora. Barake i žrtvenik nisu sačuvani osim jedne zgrade na prilaznoj stazi. U postupku uređenja Spomen-parka dislocirano je više seoskih kuća sa prostora i u selu Jajinci sagrađene su nove kuće. Građevinske radove izvelo je preduzeće "Partizanski put" iz Beograda.

U 1978. godini Gradska konferencija SSRN Beograda organizovala je javnu diskusiju za dovršenje Spomen-parka Jajinci. Skupština grada Beograda imenovala je Odbor za dovršenje Spomen-parka u Jajincima[60] koji je organizavao najširu raspravu i konsultacije o daljoj izgradnji - Povodom tridesetgodišnjice oslobođenja Grada Odbor je podneo Skupštini grada odgovarajuće predloge za dovršenje Spomen-parka i zatražio potrebna sredstva. Tako je definitivno uobličen Spomen-park Jajinci dobio današnji izgled.

Predsednik prvog Odbora za podizanje spomenika žrtvama streljanim u Jajincima, prof. dr Siniša Stanković, povodom ovog zadatka između ostalog je rekao:

---

[60] U Odboru za dovršenje Spomen-parka Jajinci, koji je imenovala Skupština grada Beograda, bili su: D.Gligorijević, predsednik, V.Bapšek, U.Bojić, O Bihalj-Marin, V.Ivković, B.Ignjatović, O.Jevrić, Č.Jevtić, L.Kobiljo, Ž.Kovačević, J.Kratofič, B.Manić, S.Marinković, D.Marić, M.Marković, D.Milojević, P.Milosavljević, D.Nikolić, R.Petrović, P.Savić, J.Sekulić, B.Stojanović - članovi.

"Jajinčko gubilište samo je završni čin ispred koga stoje nebrojani dani i noći neizmernih stradanja u Banjičkom logoru, čiji se detalji nikada do kraja ispričati ne mogu, stoje časovi čudovišnih fizičkih i duševnih mučenja kojima su podvrgavani mladići i devojke gladu izmoreni, stoje trenutci uništavanja i gaženja ljudskog dostojanstva. Ali stoje isto tako i iznad svega neprekidni dani herojskog otpora i prkosa koji rastu uporedo sa pritiskom, stoji uporna borba nevidenih oblika onih koji su pobeđivali smrt".

Memorijalni kompleks na Novom groblju u Beogradu

Novo groblje u Beogradu je najstarije sačuvano beogradsko groblje. Zna se da se do 1926. godine na prostoru između Kosmajske i Brankove ulice nalazilo jedno groblje, a na Tašmajdanu oko stare Markove crkve drugo groblje. Za razliku od brige o grobljima u ranijem periodu, Novo groblje je planski građeno. Još 1884. godine pojavljuje se na planu Beograda.

Mnogi događaji, a naročito ratovi ostavili su traga na Novom groblju. Na padinama Zvezdare na kompleksu od 33 ha ostvareno je kvalitetnom nadgradnjom više vrednih spomeničkih ambijenata, a u celini može se smatrati spomen muzeijima pod otvorenim nebom i spomen parkom.

U posleratnom periodu realizovana su takođe vredna spomenička ostvaranja. Planom iz 1946. godine prošireno je groblje. Podignuto je spomen-groblje oslobodilaca Beograda, groblje streljanih rodoljuba i boraca Narodno-oslobodilačkog rata (rad arh. Bogdana Bogdanovića), a posebno Groblje zaslužnih građana (rad arh. Svetislava Ličine i arh.Bogdana Bogdanovića). Groblje zaslužnih građana u središnjem delu prostora sagrađeno je 1965. godine, ona predstavlja izuzetnu vrednost u likovnom pogledu. Istovremeno sa izgradnjom ovog spomenika u Beogradu je preovladalo shvatanje da u postupku sahranjivanju treba primeniti i kremaciju. Tako je adaptirana kapela za krematorij[61] . Rasprave koje su vođene u društveno-političkim organizacijama, tog vremena, oko ovog objekta prihvatile su razložno njegovu izgradnju zahvaljujući zalaganju i mišljenju društva "Oganj". To je bilo vreme u kome su preovladavali hrišćanski pogledi.

"Šest kaplara" - Blok 21. u Novom Beogradu

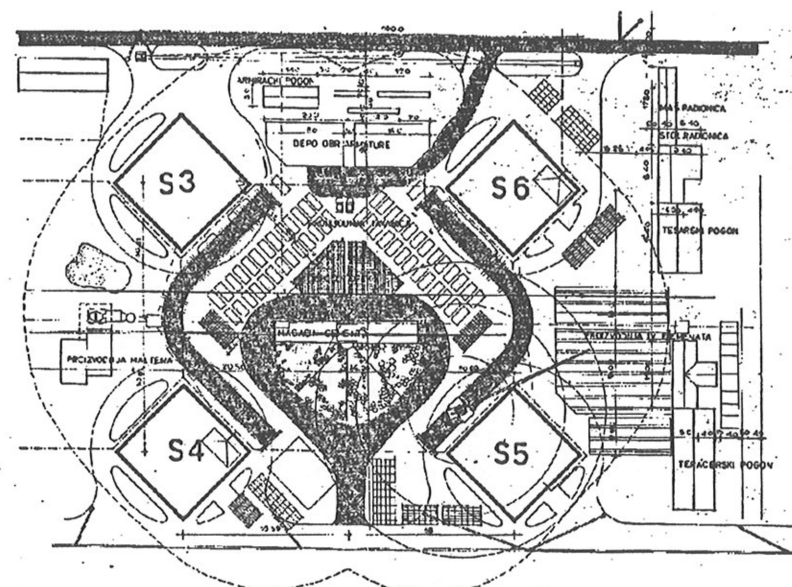
Polumontažni sistemi nastali su u uslovima većeg obima posleratne stambene izgradnje. Među prvima su "Rad"-ovi soliteri kod "Cvetka", "Trudbenik"-ovi soliteri u Ruzveltovoj ulici u Beogradu, ali su po iskustvu u unapređenju građenja možda najznačajniji objekti "Šest kaplara" u Bloku 21 u Novom Beogradu[62]

U Bloku 21 nalaze se 6 ("kaplara") stambenih kula P+16 spratova, stambena

[61] Sekretarijat za stambeno komunalne i građevinske poslove Skupštine grada bio neposredni investitor za objekte: Groblje zaslužnih građana i krematorij. Nadzor su vršili inž. M.Pavlović i arh. Z.Aleksić I arh. M. Miladinović. Dir. Upravc groblja tog vrcmcna K.Djordjcvic i M. Cizck mhogo su doprincli obrzavanju I uredjenu gradskih prodtora za sahranjivanje.
[62] Publikacija u kojoj se potpunije govori o počecima izgradnje Novog Beograda objavila je povodom proslave 20-godišnjice izgradnje, Skupština opštine Novi Beograd (predsednik P.Kovačević), autor je dr Jovan Đ.Mirković pod naslovom "Novi Beograd 1948-1968".

zgrada P+10 duž Bulevara Lenjina, stambena zgrada P+10 pored Nemanjine ulice, meander P+4 unutar bloka i hotel P+16 spratova ili ukupno 2.711 stanova građenih pretežno za potrebe Armije. Sve objekte, osim "Šest kaplara", projekovao je Institut za ispitivanje materijala u polumontažnom sistemu, čiji je autor prof. B.Žeželj, a šest kula ("kaplara") projektovao je biro "Stil" čiji su autori arh. L.Kabiljo i arh.B.Ignjatović, ali u klasičnom sistemu.

Izvođač radova za blok kao celinu bilo je građevinsko preduzeće "Napred", uz ugovorenu fiksnu cenu kojom je obuhvaćeno i opšte uređenje bloka kao sastavni deo ukupne cene.



Sl. 12 - Šema organizacije za 4 solitera – blok 21 N.Beograd

Gradilište solitera predstavljalo je posebnu celinu te je kao takvo obrađeno kroz projekat organizacije građenja, s tim što se vodilo računa o uklapanju organizacione šeme građenja solitera u opšte idejno rešenje građenja bloka.

U odnosu na projektovanu klasičnu konstrukciju izmenjena su izvesa rešenja: umesto međuspratne sitnorebraste tavanice livene na licu mesta primenjene su montažne ploče sitnorebraste konstrukcije 175 x 350 cm debljine 20 cm težine 2.100 kg, čiju ispunu čine šuplji T_{m}-3 blokovi. Umesto ivičnih greda livenih na licu mesta usvojeni su obrađeni montažni ivični elementi na rasponu između dva stuba i težine 1000 kg, liveni na gradilištu. Blokovi za pregradne zidove u stanovima dimenzija 34/45/6,5 predstavljali su uštede na malteru, solbanc i prozorske daske i stepenišna gazišta kao montažni elementi pripremani su na samom gradilištu u pogonu za montažne betonske elemente. Izrađena je montažna oplata za celu konstrukciju objekta. Osovni činilac koji je omogućio ekonomično rešenje oplate, a koji se sastoji od horizontalnih elemenata istog tipa, jeste primena montažnih međuspratnih konstrukcija i montažnih ivičnih elemenata.

Ugrađivanje vrata i prozora izvršeno je suvom montažom, a stolarija je na gradilište dopremana obojena i zastakljena. Zbog preciznosti formiranja otvora u montaži vršeno je pomoću metalnih ramova debljine 2 mm.

Kako je kod objekata karakterično tipsko stanje kao element koji se mnogostruko ponavlja, to su u organizaciji građenja normativi grupisani u određen broj jedinica proizvodnje. Isto tako organizacija građenja prilagođena je raspoloživoj mehanizaciji. tako su norma časovi za $1m^2$ stambene površine svedeni na 21,0 $n.č/m^2$. Ciklogram jedne etaže za četiri solitera za izgradnju konstrukcije iznosio je 8 dana.

Kada je krajem 1962. godine po završetku objekta analizirano unapređenje u građenju postignuto na izgradnji objekata u 21 bloku u Novom Beogradu, pokazalo se da se u organizaciji građenja mogu ostvariti velike uštede kako u radnoj snazi, tako još više u materijalu u odnosu na klasično građenje. Osim toga, ugovaranje radova sa proizvođačem za Blok kao celinu predstavlja podsticaj za proizvodnju stanova za tržište pa će u 70-im godinama postati preovlađujići oblik rada.

Jedna analiza sleganja solitera tokom vremena izvršena 1972. godine, tj. 10 godina nakon završetka objekata, pokazala je elemene stabilnosti[63] . Stambeni soliteri od podruma prizemlja, 16 spratova i potkrovlja ukupno visoki 59,61 m, temeljeni su armiranobetonskoj ploči 25 x 25 m, a aluvijalnim koherentnim i nekoherentnim naslagama opažani su u pogledu sleganja više od 10 godina. Kao kriterijum stabilnosti uzeto je kritično ivično naprezanje koje treba da bude jednako dozvoljenom pritisku na tlo u dnu temelja. Dubina temeljne ploče od površine terena je različita. Najplića je kod solitera S_3 i iznosi 2,40 m (76,50-74,10) a nivo podzemne vode je na koti 72,0 m. Specifična naprezanja ispod temeljnih armiranobetonskih ploča iznose od stalnog opterećenja 1,76 kp/cm^2 od korisnog 0,16 kp/cm^2, od ukupnog vertikalnog opterećenja 1,92 kp/cm^2. Maksimalno ivično naprezanje sa dejstvom vetra je 2,10 kp/cm^2.

Zapažena sleganja nakon 10 godina iznose 302 do 384 mm, a od stalnog i korisnog opterećenja od oko 1,90 Kp/cm^2. Pokazalo se da su na kraju perioda građenja izmerena sleganja iznosila preko 80% od ukupnih. Upoređenjem prognoziranih računskih sleganja sa izmerenim, dobijena je veoma dobra saglasnost skoro kod svih šest ("kaplara) solitera u Bloku 21 u Novom Beograd.

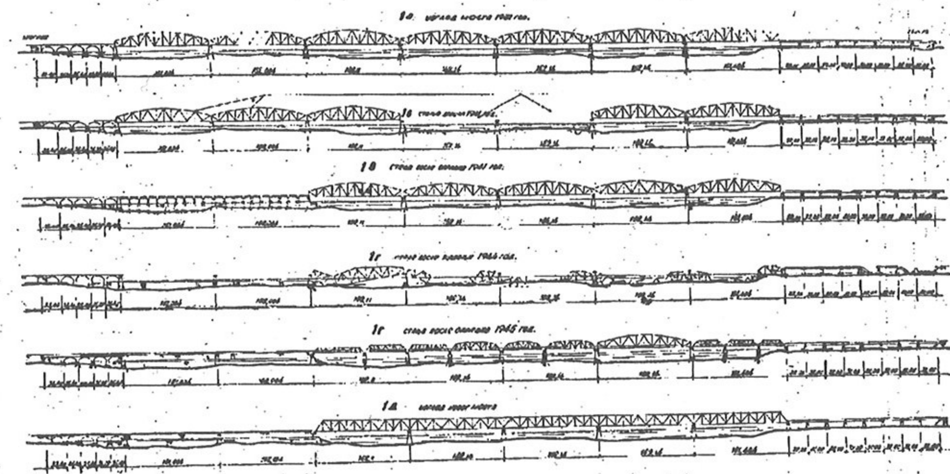
Izgradnja Pnačevačkog mosta u Beogradu

Ispitivanje mogućnosti izgradnje drumsko-železničke komunkacije između Beograda i Banata započeta je neposredno posle Prvog svetskog rata brisanjem granice na Dunavu između Srbije i Austrougarske. Studije su započete 1923. godine, a most koji vezuje Beograd sa Pančevom i Banatom pušten je u saobraćaj 1931. godine. Most na devet stubova, izgrađen od čelika raspona 1.376 m gde je sedam glavnih raspona od 160 m, 8 raspona na inundacijama na levoj obali po 32 m i 5 na inundacijama od po 25 m. Prvi most izgradilo je u kooperaciji 8 nemačkih renomiranih firmi. Naročito je bilo teško fundiranje pomoću 9 čeličnih kesona, čije

[63] Ispitivanja B.Bogdanovića dip.inž.građ. u Institutu za ispitivanje materijla Srbije, objavljena su u br. 9 i 10 Časopisa "Izgradnja" u 1976. godini.

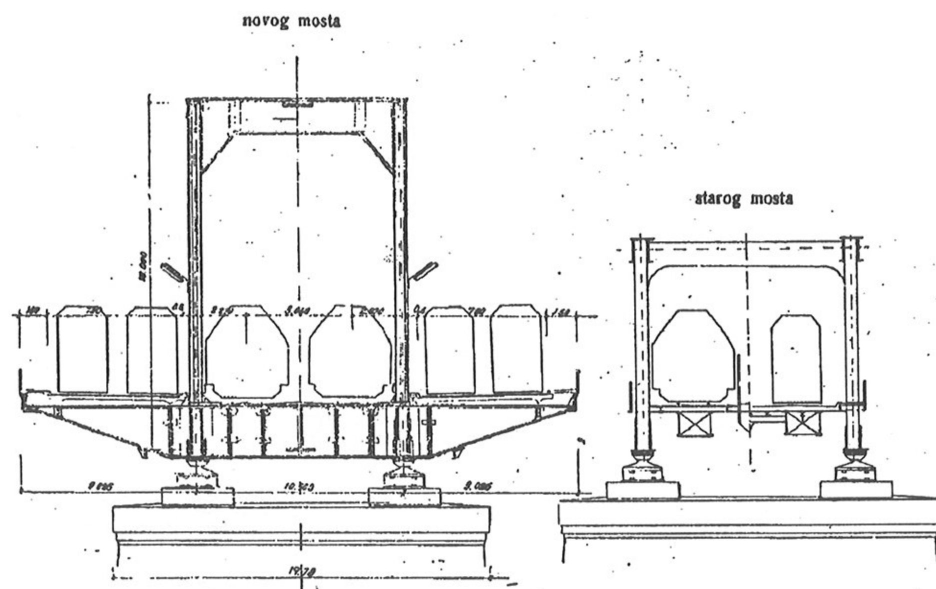
su dimenzije bile 29,0 x 12,5 x 7,5 m. Težina kesona kretala se od 131,5 tona do 242,2 tone ili ukupno 1.736,5 tona. Najveća dubina bila je 19,0 m, a najveći apsolutni pritisak u kesonu bio je 3,9 atmosfera.

Do prvog rušenja mosta došlo je 1941. godine. Tom prilikom porušena su dva glavna otvora na sredini mosta, ali je brzo opravljen. Godine 1944. dogodilo se drugo rušenje, ali potpuno rušenje i most je sasvim izmenio izgled. Privremena opravka ovako porušenog mosta trajala je od novembra 1945. do novembra 1946. godine, ali sa znatno umanjenim kapacitetom i kod drumskog i kod železničkog saobraćaja.



Slika 13 - Most preko Dunava kod Beograda – stanje 1931, 1941, 1944, 1946, I danasnje stanje (1D)

Zbog naglog razvoja privrede i saobraćaja bilo je potrebno obnavljanje mosta, pa je (1955-1956.) raspisan javni konkurs za izradu projekta novog mosta. Učestvovale su mnoge domaće firme sa svojim projektima, te je između 10 projekata izabran projekat Fabrike mostova i skretnica "Crveni krst" iz Niša (projektanti: inž. Lj.Jevtović i inž. L.Colja - Preduzeće za projektovanje železničkih pruga i objekata Beograd). U novembru 1956. godine Narodni odbor grada Beograda je posle sprovedenog konkursa ustupio izvođenje radova ovog mosta zajednici preduzeća ("Crveni krst", "Goša", "Metalna", "Đ.Đaković" i Građevinsko preduzeće "Mostogradnja" i "Pionir") pa je tako sa pripremnim radovima počela izgradnja 1957. godine. Oslonci konstrukcije zadržani su od starog mosta, ali su izvršene znatne promene u pogledu kapaciteta i propusne moći. Tako je Beograd početkom šezdesetih godina dobio važnu saobraćajnicu kojom nije samo rešen problem saobraćaja nego i vodosnabdevanja, energetike, telefonije, i drugih potreba naselja na levoj obali Dunava.



Slika. 14 - Poprečni presek danasnjeg i starog mosta

Glavni deo mosta u statičkom pogledu je rešetkasti kontinualni nosač sa pet otvora, svaki raspona od po 160 m, a na levoj inundaciji su 8 prostih greda sa spregnutom konstrukcijom svaka raspona 32,0 m, odnosno ukupno 1.056,0 m. Ukupna širina mosta je 28,95 m gde su između glavnih nosača smeštena dva železnička koloseka, a levo i desno od njih na konzolama su kolovozne trake širine 7,0 m za drumski i dve pešačke staze od 1,5 m širine za pešački saobraćaj. U odnosu na stari most, novi je po težini nešto lakši (čelični elementi glavnih otvora u fabrikama su zavareni, a na montaži zakovani) a računat je na osovinski pritisak od 24,5 t (stari je bio 20,0 t).

Stari most je imao jednokolosečni železnički i drumski saobraćaj. Izgradnja novog mosta[64] povereno je domaćim izvođačima koji su imali velike mogućnosti u proizvodnji. U pogledu mogućnosti efektuiranja železničkog saobraćaja, most ni danas (1996.godine) nije dovoljno iskorišćen.

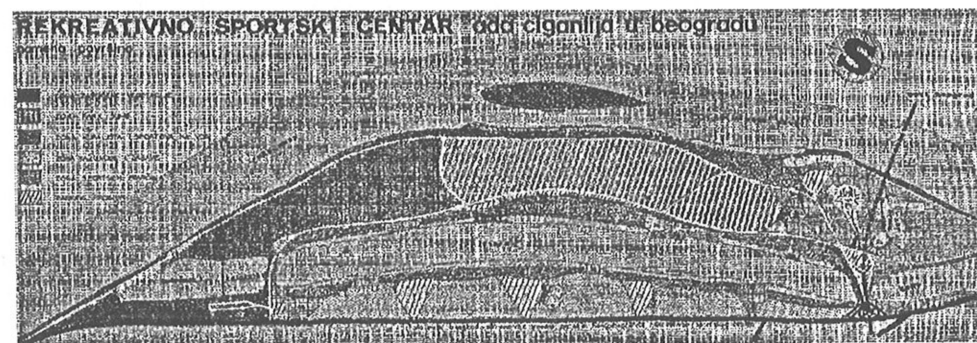
Ada Ciganlija - rekrativno sportski centar

Analizom želja i mogućnosti gradskog stanovništva Beograda odavno je u urbanističke planove ugrađena kompletna komponenta komunalnog rekreativnog programa. Beograd u tom pogledu ima izvanrednih prirodnih pogodnosti, jer leži na ušću dveju velikih ravničarkih reka i na nadmorskoj visini koja prima klimatske i

[64] Zastupnik investitora bila je Direkcija za mostove Beograd - direktor ing.B.Kalajdžić, a glavni izvođač na mostu "Mostogradnja" - direktor inž. R.Jotić

emocionalne pogodnosti. Ada Ciganlija, ostrvo u rečnom koritu Save jedan je od tih lokaliteta koji na sreću, ispunjava sve savremene rekreativno sportske zahteve. Kad su danas ti objekti na Adi i oko nje u funkciji, sve to izgleda jednostavno i normalno u očima mnogih posetilaca korisnika ovog objekta

Još 1958. godine Ada Ciganlija je bila predmet istraživanja. Idejno rešenje za izgradnju ovog velikog sportskog i rekreativnog centra polazilo je od racionalnog korišćenja terena na ostrvu i vodenih površina rukavca reke Save. U realizaciji ideje o zatvaranju rukavca i stvaranju jezera polazilo se od pretpostavke da se tim omogućava jednovremena poseta od oko 80 000 lica. Hidrotehničko istraživanje izvršio je Institut "Jaroslav Černi" iz Beograda u okviru studija o rešenju Beogradskog hidro-čvora. Bili su to unekoliko novi zadaci hidrotehničke struke, uz tada vođene velike polemike o kvalitetu jezerske vode, gubicima, zahvatanju i dopunjavanju jezera iz rečnog toka itd. Prema opštoj koncepciji i urbanističkom planu[65] . Ada Ciganlija kao ostrvo dugo 5 km spojeno je pregradama sa desnom obalom i zaštićeno nasipima od plavljenja sa kotom krune nasipa od 76,5 m.n.m. Od gornje do srednje pregrade je taložnik na dužini od 800 m, a rekreativno jezero je dugo 3,5 km, širine od 200-250 m. Ukupna površina Ade Ciganlije sa Adom Međicom iznosi 450 ha, a rekreativno jezero oko 75 ha.



Slika 15 – Ada rekreativno sprostrski centar

Centralni deo Ade pod negovanim šumama i livadama predstavlja zaleđe jezera predviđen je za šetnju, odmor i sport, tako da omogućava svestrane rekreativne aktivnosti. Najvažniji deo rekreativnog centra jesu zone obale jezera duge oko 7,0 km sa plažama i kupalištima. Mirno i čisto jezero ima povoljne uslove za razne sportove na vodi - plivanje, jedrenje, kajakarenje i veslanje. To omogućava i idealna veslačka staza od 2000 m. U zaleđu plaža na desnoj Makiškoj obali moguće je bavljenje drugim sportovima. Nakon usvajanja idejnih projekata Skupština grada

[65] Osnovnu koncepciju dao je arh. N. Gavrilović, sa arh. V.Đorđevićem i saradnicima iz Urbanističkog zavoda grada Beograda (direktor arh. A. Đorđević) dok su Hidrotehničke studije uradili prof. M. Bareli, inž. Bata Geza i inž. N. Batinić iz Instituta "Jaroslav Černi" iz Beograda. Detaljni urbanistički plan uradio je "Sportprojekt" Beograd Prethodnu analizu hidrotehničkog uređenja Ade Ciganlije dao je 1959. godine prof. Miladin Pećinar.

je odobrila sredstva investitoru - Sekretarijatu za komunalne i građevinske poslove - te su radovi otpočeli 1962. godine. Projekat je predviđao obaloutvrdu kao zaštitu od plavljenja donju i dve gornje pregrade rukavca s tim što je u gornjem delu pregrade predviđen konpenzacioni basen sa crpnom stanicom, koji je kasnije dobio nove značajne funkcije u vodosnabdevanju Grada vodom na principu zahvatanja vode iz živog toka reke Save. Vodosnabdevanje Beograda iz reni bunara predstavljalo je novi problem u započetoj izgradnji rekreativnog centra, jer se pokazalo da su Ada Ciganlija i leva obala u Makišu izuzetno pogodne za zahvatanje podzemnih voda po sistemu reni bunara.

Novih polemika oko Ade Ciganlije kao rekrativnog centra i izvorišta vodosnabdevanja bilo je mnogo početkom sedamdesetih godina i bile su žustre. Praksa i stručni dokazi su potvrdili da je takva koegzistencija ne samo moguća nego i neophodna. Jezero se preko podzemnih zahvata prazni i to zahteva stalni dotok novih svežih količina vode (a ne ustalajih). Sa dna jezera se zbog taloženja mora povremeno skidati naslage mulja. U 1962. godini ugrađeno je 315.000 m^3 materijala u obaloutvrde i izgrađeno je 6.400 m obodnog nasipa. Raščišeno je 460 ha terena i izgrađeno 60.000 m^2 duž obale. Narednih godina izvedeni su preostali radovi na Adi i na Jezeru kada su Beograđini na priobalju leve obale Ade Ciganlije i Ade međice počeli ubrzano da grade splavove za dnevni boravak i rekreaciju. U godinama koje su usledile, 1965. i 1966., izvršeni su radovi na obezbeđenju obala Ade Ciganlije, obaloutvrda špica Ade, Ade međice i leve obale Save, osiguranju desne obale Save uzvodno od Sajmišta, ušća Topčiderske reke u Savu, te radovi na izgradnji operativne desne obale Save između ušća Topčiderske reke i donje pregrade na Jezeru.

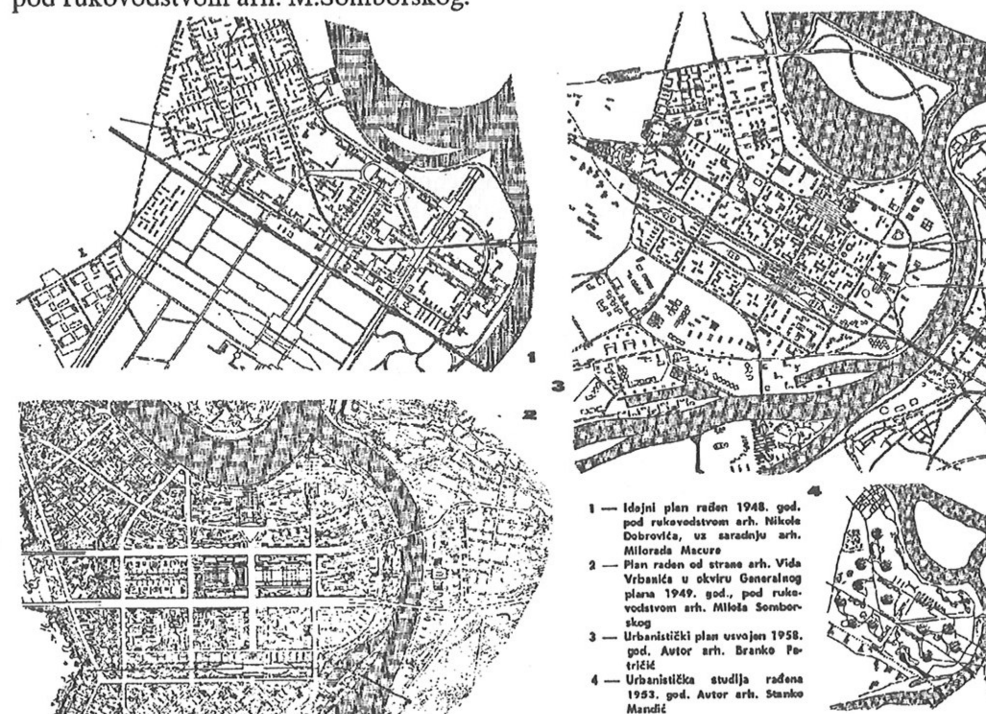
Novi Beograd - planovi i neke realizacije

Neposredno posle rata 1945. godine, kada se masovno pristupilo obnovi i izgradnji ratom porušene zemlje, doneta je i važna odluka i o izgradnji Novog Beograda. Na osnovu prve urbanističke skice 1947. godine, Vlada Jugoslavije, je odlučila da se na levoj obali Save, skoro na samom ušću, podigne zgrada CK KPJ, a uz Dunav zgrada Savezne vlade i nešto dalje zgrada reprezentativnog hotela.

U planovima izgradnje na močvarnom terenu današnje teritorije Novog Beograda bilo je i planova i želja da se taj izuzetan prostor aktivira kao gradska teritorija koja bi povezala stari deo Beograda sa Zemunom. Još 1923. godine jedan urbanistički plan, preteča mnogih idućih, ostao je nerealizovan. Tek kada je 1934. godine Zemun administrativno pripojen Beogradu izgrađen je most preko Save i tramvajska pruga, a nasipanje močvarnog područja vršeno je po potrebi. Na terenu gde je to bilo moguće izgrađen je zemunski aerodrom, naselje "Tošin bunar" i Sajmište pored savskog mosta.

Iskustva izgradnje na močvarnom prostoru Novog Beograda u predratnim godinama primenjena su u iradnji studentskog grada i paviljona stambenog naselja petospratnih zgrada. Prelomni trenutak u izgradnji Novog Beograda bio je 1948. godine, kada je 11. aprila i zvanično počela izgradnja Novog Beograda. Tog dana posle svečanog mitinga omladinskih radnih brigada postavljen je "kamen temeljac" za izgradnju Novog Beograda. Omladina je sa entuzijazmom započela obimnije

radove na izgradnji, ispunjavajući tako preuzete planove, i podstakla svojim mladalačkim poletom i građevinare tako da su brzo iznikle betonske građevine, zgrada SIV-a, reprezentativne administrativne zgrade i objekti komunalne infrastrukture. Kada je aprila 1950. godine taj omladinsko frontovski rad, silom prilika, morao biti zaustavljen, pristupilo se analiziranju planova i programa koji su započeti te izradi kompletnijih urbanističkih planova. Lociranje prvih objekata (zgrade CK, SIV-a i današnjeg hotela "Jugoslavija") bilo je direktivno tako što je novembra 1946. godine u Saveznom ministarstvu građevina (ministar Vlada Zečević) rečeno "kompleks saveznih ministarstava treba da bude najglavnije središte budućeg velikog Beograda i da bude urađen monumentalno i reprezentativno"[66] . Kasnije urađeni urbanistički planovi uglavnom su uvažili ovu premisu. Tako je 1950. godine urađen Generalni urbanistički plan - GUP Beograda po kome je Novi Beograd grad od oko 250.000 stanovnika uklopljen u gradsko tkivo. Izradi ovog plana prethodila je izrada planova Novog Beograda među kojima su posebno značajni: Idejni plan iz 1948.godine izrađen pod rukovodstvom arh. N.Dobrovića i uz saradnju arh. M.Macure i Plan arh. V.Vrbanića iz 1949. godine izrađen u okviru GUP-a Beograda pod rukovodstvom arh. M.Somborskog.



Slika 16 - Urban plan N. Beograda arh. N.Dobravića iz 1948. god. arh. V.Vrbančića i arh. M Somborskog iz 1949. god. I arh. B.Petricica iz 1958

[66] Prof. B.Maksimović, "Izgradnja" br. 11-12 iz 1983. godine.

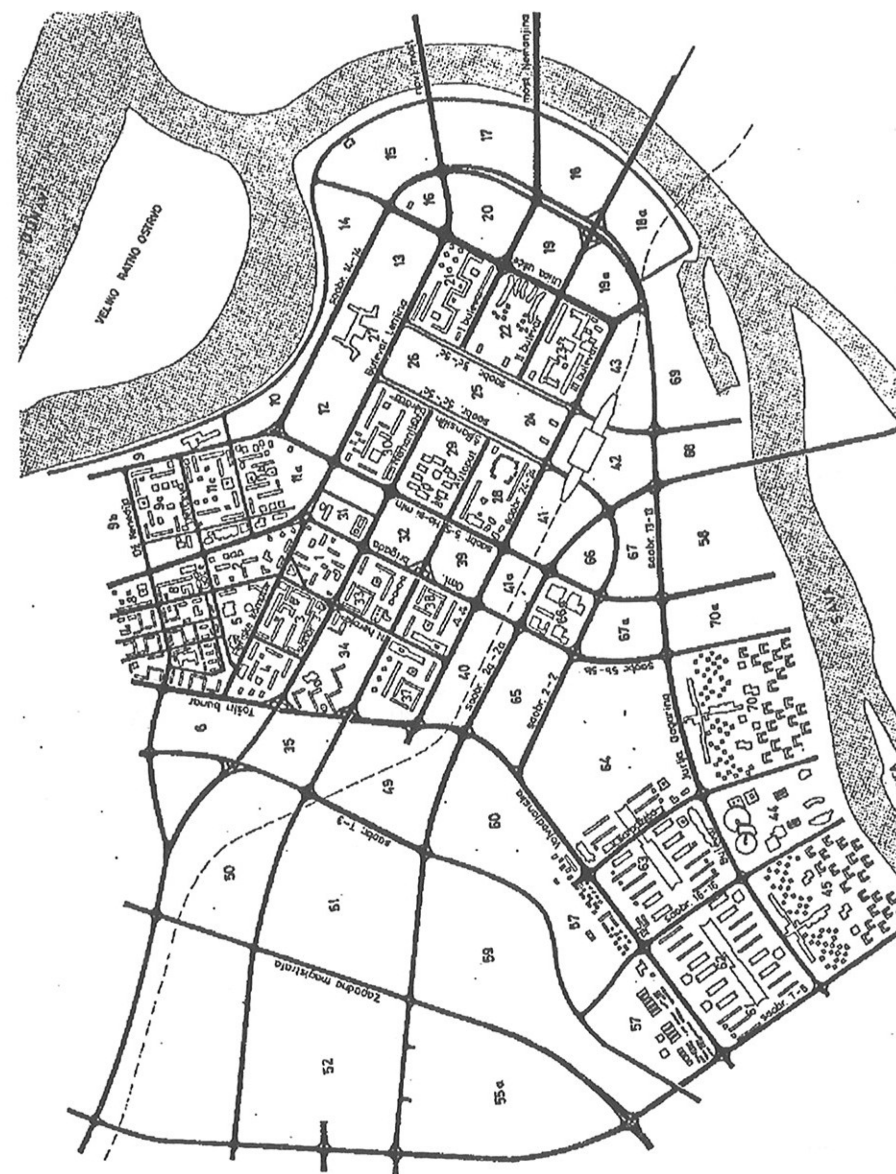
Planerski rad na sagledavanju najboljih rešenja urbanizacije Novog Beograda nije prestajao pa je nakon izrade jedne urbanističke studije arh. S.Mandića iz 1953. godine, izrađen urbanistički plan čiji je autor arh. B.Petričića i on je takav usvojen 1958.godine.

U periodu 1960-1962. godine za područje Opštine Novi Beograd izrađen je Regulacioni plan koji je polazeći od usvojenog Urbanističkog plana, uz modifikacije, izradio Urbanistički zavod Bcograda u komc su bili glavni projcktant arh. M.Glavički i saradnici, odgovorni projcktant arh. A.Đorđcvić i konsultant prof.arh. U.Martinović. Plan jc usvojio Narodni odbor Grada Bcograda 1962. godinc i od tada je on postao urbanistička podloga za izgradnju Novog Beograda.

Usvajanjem Generalnog urbanističkog plana - GUP Beograda a naročito Regulacionog plana, intenzivira se izgradnja Novog Beograda. Posle duže pauze, tj. 1959. i 1960. godine, intenzivira se stambena i druga izgradnja Novog Beograda u kojoj je posebnu ulogu imala novoformirana (16. aprila 1956. godine) Direkcija za izgradnju Novog Beograda[67]. Direkcija je preuzimajući uglavnom poslove uređenja terena angažovala specijalizovana građevinska preduzeća. Močvarno zemljište zasipano je refuliranim peskom kako bi se isušivanjem i izdizanjem terena obezbedila planirana kota. S obzirom na visoke podzemne vode bio je to ozbiljan poduhvat, jer trebalo je naći najpovoljniji način transportovanja peska koji je vađen iz korita Save i Dunava. Kao najpovoljnije rešenje prihvaćeno je transportovanje hidrauličnim putem što se pokazalo kao vrlo ekonomično. Sloj peska na močvarnom delu bio je prosečne debljine oko 3,5 m. Temeljenje zgrada na takvom sloju peska pokazalo je dobre rezultate, te velike mogućnosti za eksperimentisanje, pa su naši građevinari pokazali da se mogu primeniti racionalni sistemi temeljenja. Mnoge poslove oko pripreme zemljišta za građenje obavila je Direkcija za izgradnju Novog Beograda. To su poslovi na eksproprijaciji zemljiišta (što nije bio veliki problem) na dislokaciji postojećih objekata (železnička pruga, stanica Zemun, ložionica, pogoni "Galenike" i "Ikarusa" i dr.) izgradnji (ili deslokaciji) kanalizacionih i vodovodnih sistema, saobraćajne i energetske mreže i druge infrasturkture.

U toku petogodišnje izgradnje od 1960-1965. godine izgrađeno je 12 000 stanova, 8 osnovnih škola, 16 km gradskih saobraćajnica, 32 km vodovodne i 33 km kanalizacione mreže, 9 km vrelovodnih kanala, 1,5 km obaloutvrde i 200 ha ozelenjenih površina. U martu 1966. godine otvoreno je veliko gradilište na bivšem zemunskom aerodromu za 4 870 stanova, a u toj godini potpuno je završen 21 stambeni blok. Od tada je tempo izgradnje intenziviran toliko da Novi Beograd danas predstavlja savremeni deo centralnog Beograda.

6 Prvi direktor i čovek koji je imao veoma značajnu ulogu u izgradnji Novog Beograda bio je Boža Hranisavljević, a kasnije Boža Tomić i Toma Devald.



Slika 17 - Regulacioni plan Opštine Novi Beograd usvojen 1962. godine

Bitka za gradnju autoputa kroz Beograd

Generalnim urbanističkim planom iz 1950. godine (Dobrovićev plan) povučena je ova važna saobraćajna magistrala kroz Beograd, Ona je planirana kao nastavak jugoslovenske magistrale "Bratstvo-jedinstvo" kao veza između zapadnih i jugoistočnih krajeva zemlje. U vezi sa ovim delom trase koja je predviđena u urbanističkom planu, i koja se graniči sa centrom grada, bilo je dosta rasprava. Naročito je ova rasprava postala aktuelna prilikom usvajanja Investicionog programa za izgradnju deonice autoputa kroz Beograd od strane Saveznog sekretarijata za saobraćaj (ministar P.Dapčević). Pitanje je bilo da li ovaj put voditi kroz grad ili izvan grada čime se definitivno rešava problem tranzitnog saobraćaja. Prevagnulo je mišljenje, posle odgovarajućih analiza sličnih rešenja u Savetu, da takvim magistralnim pravcima pored velikih gradskih centara u velikom broju svraćaju u grad vozila koja su u tranzitu. Ovi i drugi razlozi uticali su na oredeljenj nadležnih u Federaciji, pa je 14. decmbra 1961. godine usvojen Investicioni program autoputa predviđen po GUP-u Beograda.

Nakon prihvatanja trase, a s obzirom da je osnovna trasa autoputa "Bratstvo jedinstvo" sagrađena (iako se mora konstatovati da tadašnji "autoput" nije imao elemente toga naziva - jedna traka, često ukrštanje u nivou i dr.) do Bežanijske Kose sa zapada, a krajem 1963. godine Oblakovskom ulicom do Prešernove sa jugoistoka, trebalo je prići izgradnji preostale deonice kroz grad. S obzirom na status ove deonice autputa tj. da je to i tranzitna saobraćajnica i gradska ulica problemi finansiranja inašli su se u prvom planu.

Bilo je očigledno da se brzo mora graditi most na Savi. Tadašnji most u Brankovoj ulici, čija je propusna moć bila 2.480 vozila na sat u oba smera, već 1961. godine imao je opterećenje od 60% propusne moći. Analizom perspektivnog obima saobraćaja utvrđeno je da će posle 1970. godine maksimalno opterećenje tadašnjeg jedinog mosta na Savi dostići 3.780 vozila na sat u oba pravca, tj. preko 70% od maksimalne propusne moći. Analize su pokazale da bi u istom periodu most na trasi autoputa bio opterećen sa 5.870 vozila na sat u oba smera. Prema tome mostu na Savi u Brankovoj ulici kao jedinoj vezi, tada već sagrađenog, "autoputa", pretilo je zagušenje. Izgradnja ili finansiranje autoputa korz grad između Federacije, Republike i Grada, obuhvatala je po mišljenju Grada, izgradnju kompletnog autoputa kroz grad, u dužini od 10 km, i troškove od 55.608,8 miliona dinara (odnosno 556,09 miliona novih dinara), dok su ostali zagovarali suženu varijantu. Ta sužena varijanta podrazumevala je da se na delu Novog Beograda, od Bežanijske kose do mosta na Savi, sagradi jedna traka od 10,5 m, most u punoj širini od 21,5 m i da se most veže na postojeću trasu, na Trgu branilaca Beograda, s tim da to bude I faza u kojoj bi Federacija mogla da učestvuje u finansiranju saglasno uslovima koji su inače ostvareni pri izgradnji autoputa.

Bilo je očigledno da takve varijante u gradskom tkivu nisu realne. Diskusije su dugo trajale. Tek je u martu 1966. godine u okviru sedmogodišnjeg plana 1964-1970. godine Federacija - Savezni sekretarijat za saobraćaj i veze (ministar: M.Neoričić) planirala svoje učešće u finansiranju u iznosu od 13,0 miliona novih dinara. Ovaj momenat je veoma značajan pošto je time omogućena ubrzana izgradnja autoputa kroz Beograd. Prilikom donošenja Investicionog programa od strane SIV-a 1961. godine doneto je i rešenje Izvršnog Veća SR Srbije kojim je za investitora autoputa kroz grad određena Direkcija za puteve grada Beograda, a za investitora mosta Direkcija za izgradnju mostova Beograda. O projektovanju i izgradnji ovog značajnog saobraćajnog objekta biće još reči.

POLOVINA 70-TIH PREKRETNICA U ORGANIZOVANOSTI IZGRADNJE BEOGRADA

Još 1966. godine veliki beogradski urbanista arh. Nikola Dobrović dobro je ocenio zadatke izgradnje grada, tj. izgradnje gradske suprastrukture i infrastrukture kad je rekao: "Bez odgovarajuće tehnike (infrastrukture - naša napomena) ne može se ni zamisliti kvalitativno izgrađivanje savremenih naselja. Nevidljiva podzemna postrojenja gradske tehnike zaslužuju istu pažnju, ako ne i veću pažnju, kao i doterivanje fasada na kućama. Ovo je lice, a ono je naličje jednog te istog organizma. Tek u težnji za svestranom organizovanošću svih funkcija i potreba naselja dospeva se do celishodne izgradnje Beograda."

U vezi sa pitanjima celishodne izgradnje grada u prvim godinama posleratnog perioda bilo je mnogo lutanja i nesnalazenja. Neka predratna dobra iskustva kakva jsubila Tehnička direkcija ili Direkcija tramvaja i osvetlenja, zbog oportuniteta, nisu uzimana u obzir. Grad je sve do 1955. godine imao više organizacionih oblika (inventarske grupe, povereništva, biroi, sekretarijati i njihova specijalizovana odeljenja) preko kojih je organizovana izgradnja objekata. Slabosti ove organizacije poticale su i od nemanja ovlašćenja, jer se o mnogo čemu odlučivalo centralizovano u Republici i Federaciji. Ipak, jedna od institucija i u vreme centralizovane planske izgradnje - Urbanistički institut, iako republička institucija mnogo je značila za Beograd.

Bio je to "Urbanistički institut, Ministarstvo građevina Narodne Republike Srbije", osnovan Uredbom Predsedništva vlade NRS (.Sl. br. 18 od 23. marta 1946)[68]

Uredbom o osnivanju Instituta bliže su određeni njegovi zadaci u kojoj je između ostalog rečeno: "Pored izrade uređajne osnove grada Beograda, koja ima prvenstvo, Institut ima i sledeće zadatke." Navodeći dalje mnoge od njih kao što su regulacioni planovi gradova u Srbiji, proučavanje urbanističkih problema, rešavanje proizvodnih zadataka širom Republike i sl. S obzirom na to da je prvenstveni zadatak Instituta bio planski razvoj Beograda to se može smatrati da je on bio i prva njegova urbanistička instuticija. To se vidi i po radovima koje je obavljao, kao što je preuređenje bivših dvorskih bašta i njihovo ustupanje javnoj upotrebi, regualacija i izgradnja Tašmajdanskog kompleksa od zgrade Poštanske štedionice do Tehničkog fakulteta, regulacija Pozorišnog trga od Palate "Albanije" do Doma Jugoslovenske armije, izgradnja Terazijeske terase, Slavije ,Trga sv. Save, Gornjeg i Donjeg grada, fiskulturnog pojasa od Banjice do Auto-komande za masovne festivale, izgradnja stambene zone iznad "Pionira" i slično.

Urbanistički institut je preteča i začetnik posebne instuticije za urbanističko planiranje grada - Urbanističkog zavoda Beograda čija su iskustva iz tih prvih

[6] Direktor Instuta bio je arh. N.Dobrović. Prikaz aktivnosti dao je prof. Hranislav Stojanović, arh. u Časopisu "Urbaniazm Beograda" br. 57.

posleratnih godina bila dragocena ne samo za Beograd nego i za sve veće gradske centre u Srbiji. Bez tog iskustva i stručne pomoći ne bi se mogao ostvariti takav zadatak kao što je izrada Generalnog urbanističkog plana Beograda (GUP-a) koji je Narodni odbor Beograda usvojio već 1950. godine. GUP-Beograda iz 1950. godine obuhvatio je prostorno uređenje uže gradske teritorije od 8.150 ha. Urbanistički zavod Beograda je prva stručna institucija koja je tretirala plansku izgradnju grada i njegov razvoj kao jednu celinu, što je u uslovima mnogih usitnjenih stručnih organa i tela po regionima, a kasnije po opštinama, unutar grada, bila praksa.

Uočavajući slabosti u organizaciji izgradnje grada, a imajući i veća ustavna ovlašćenja Narodni odbor grada Beograda krajem 1955. i početkom 1956. godine donosi više odluke o formiranju specijalizovanih institucija - ustanova koje u ime i za račun grada ili u ime nekih gradskih investitora organizuju izgradnju objekata. Tako je januara 1956. godine obrzovano više specijalizovanih direkcija, a ukunute su mnoge investitorske grupe, odeljenja i biroi.

Direkcija za izgradnju Novog Beograda[69] osnovana rešenjem Skupštine grada Beograda (br.719 od 20. juna 1956.) preuzela je zadatke planske izgradnje Novog Beograda, o čemu je ranije bilo reči, a u osnovi se orijentisala na pripremanje i uređenje terena za izgradnju, nadzor i zastupanje pojedinih investitora.

Direkcija za izgradnju javnih objekata[70] osnovana 20. januara 1956. godine, imala je zadatak da za račun grada izgrađuje objekte finansirane iz budžeta grada i opština (škole, obdaništa, poslovne prostorije organa i sl.) priprema projekte, pribavlja odobrenja, rešava imovinsko-pravne poslove i da vodi stručno-tehnički nadzor.

Direkcija za uređenje trgova,[71] osnovna 15. septembra 1959. godine bila je jedna od specijalizovanih instutucija sa zadatkom da ubrza i sistematski organizuje realizaciju trgova kakav je Slavija i dr. Pored toga Direkcija je organizovala izradu urbanističkih podloga, vršila analizu postojećeg stanja izgrađenih objekata i komunalnih instalacija i brinula o planskoj izgradnji. Osim pribavljanja i izrade investiciono-tehničke dokumentacije zadatak Direkcije bio je animiranje investitora za objekte poslovnog sadržaja i njihovo zastupanje. Ulaganjima iz budžeta Grada dosta je istraženo i pripremljeno programa za realizaciju ne samo na trgu Slavija već i na Terazijama, pešačkom prolazu kod "Londona" i terminusu Zeleni venac, ali do realizacije nekih od ovih projekata došlo je mnogo kasnije.

Direkcija za izgradnju mostova[72] imala je zadatak da brine o projektovanju i izgradnji mostova Beograda kao i prioritetnom zadatku grada. Prvi zadaci su bili izgradnja porušenih mostova kao što je Pančevački most i most u Brankovoj ulici. Izvršavajući ove zadatke, kako na organizaciji izrade investiciono-tehničke dokumentacije mostova, tako i u zastupanju grada Beograda kao investitora, Direkcija je stekla bogato iskustvo koje je u kasnijim godinama došlo do punog izražaja. Pokazalo se da je tako specijalizovana institucija veoma potrebna gradu, jer priprema, projektovanje i izgradnja mostova u velikom gradu kakav je Beograd

[69] Prvi direktor bio je inž. B.Hranisavljević, zatim, B.Tomić i T.Devald.
[70] Direktor je bio S.Radulović
[71] Direkcija je formirana 1957.g. Direktor je bio arh. O.Divac.
[72] Dugogodišnji direktor bio je inž. B. Kalajdžić, a kasnije inž. V. Ovčarić

mora biti stalan zadatak. Direkcija je u okviru opštih zadataka razvila projektovanje mostova kao posebnu aktivnost, najviše na razradi projekata odnosno izradi glavnih i detaljnih projekata.

Ove specijalizovane direkcije gotovo sve do 1965. godine radile su za pjedine investitore bez mogućnosti i ovlašćenja da obuhvate i probleme kompleksnije izgradnje grada. Problem komunalnog opremanja građevinskog zemljišta u gradu postajao je sve akutniji i složeniji ali mu se nije posvećivalo dovoljno pažnje. Smatralo se i dalje da su troškovi uređenja i komunalnog opremanja zemljišta zadaci komunalnih fondova, a da investitor snosi samo troškove izgradnje objekta što je komplikovalo i onako teške komunalne i funkcionalne probleme grada.

Afirmišući novu politiku uređivanja i korišćenja gradskog građevinskog zemljišta (na osnovu saveznog i republičkog zakona) grad je doneo posebnu Odluku koja je stupila na snagu 1. januara 1965. godine, kojom je bitno promenjen osnovni instrumentarij uređivanja i ustupanja zemljišta za izgradnju. Stvoreni su, ovom Odlukom, pravni i faktički uslovi za celovito pripremanje zemljišta koje je obuhvaćeno Generalnim urbanističkim planom za vođenje jedinstvene zemljišne politike. Način ustupanja građevinskog zemljišta investitorima i graditeljima, predmet uređivanja, odnosi i pravo ovlašćene organizacije koja ustupa zemljište, način regulisanja imovinskih odnosa i drugi poslovi utvrđeni Odlukom, značili su da je uspostavljen novi režim u izgradnji grada. Odlukom se, prvi put, afirmiše poseban dokument - program uređivanja građevinskog zemljišta koji se oslanja na urbanističke planove razvoja grada sa dinamikom njegove optimalne izgradnje. To su bili povodi i razlozi što je Grad posebnim rešenjima na sednici Gradske skupštine (24.12.1964. godine) za poslove uređivanja i korišćenja gradskog zemljišta ovlastio, odnosno preneo deo ovlašćenja grada i opština na posebne stručne organizacije.

Direkcija za izgradnju Novog Beograda dobila je proširena ovlašćenja u pogledu "poslova uređivanja i korišćenja gradskog zemljišta" i proširenja teritorijalne nadležnosti pored Opštine Novi Beograd i na Opštinu Zemun.

Direkcija za uređenje gradskog zemljišta[73] osnovana je za područja starog dela Beograda tj. za opštine: Stari grad, Vračar, Savski venac, Voždovac, Palilulu, Čukaricu i Zvezdaru, sa identičnim ovlašćenjima ko i Direkcija za izgradnju Novog Beograda.

Vođenje jedinstvene zemljišne politike ubrzo je pokazalo potrebu da se objasni rad i aktivnost ovih direkcija. Tako je već sredinom 1966. godine izvršena intngracija Direkcije za javne objekte, Direkcije za trgove sa Direkcijom za uređivanje gradskog zemljišta u jedinstvenu organizaciju - Direkciju za izgradnju i rekonstrukciju grada.

Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju grada[74] otpočela je sa radom 1. aprila 1966. godine sa zadatkom da obavlja poslove uređivanja i davanja na korišćenje gradskog zemljišta u skladu sa Zakonom, propisima i drugim aktima Skupštine grada Beograda sa zadatkom da: priprema programe uređivanja gradskog zemljišta, stara se o uređivanju (rešavanje imovinsko pravnih odnosa, geodetske, geološke i urbanističke podloge, projektovanje komunalnih objekata, asanacioni radovi i dr.) i

[73] Direktor direkcije bio je P.Kuljudžija.
[74] Direktor je sve do maja 1974. godine bio R.Vujnović

opremanju zemljišta (izgradnja, dogradnja i rekonstrukcija komunalnih objekata i uređaja) i obavlja prethodne i studijske radove za izradu programa uređivanja zemljišta; raspisuje i sprovodi konkurs za davanje građevinskog zemljišta na korišćenje; upravlja Grdskim fondom za finasiranje uređivanja gradskog zemljišta u skladu sa odlukama Grada (Službeni list grada Beograda br. 21/64, 16/65 i 28/65); U ime i za račun grada Beograda gradi, pribavlja i otuđuje zgrade, stanove i poslovne prostorijc i stara sc o pribavljanju za udruživanjc srcdstava u tc svrhc. Poscban zadatak Dirckcija jc imala u poglcdu usklađivanja, planiranja, projcktovanja i izgradnjc komunalnih objckata i objckata infrastrukturc. U osnovnoj dclatnosti Direkcije bili su i poslovno zastupanje investitora, projektovanje prostornih celina i revizija objekata na ustupljenom grdskom zemljištu za izgradnju.

Imajući u vidu ovlašćenja i zadatke, a posebno praksu realizacije i ogromne mogućnosti postizanja ekonomskih povoljnosti u izgradnji grada, kao celine, 1971. godine Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju grada i Direkcija za izgradnju Novog Beograda su objedinjene.

Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda kako je bio naziv nove instuticije, u kadrovskom smislu preuzelo je sledeći kadrovski sastav: Iz Direkcije za izgradnju Novog Beograda - 94 zaposlena (sektor za komunalne investicije 33, finansijski sektor 27, sekretarijat direkcije 23 radnika i drugih 11) među kojima je 29 radnika sa visokom stručnom spremom; iz Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada - 230 zaposlenih (sektor pripreme 61, sektor izgradnje 38, projektni sektor 60, finansijski sektor 20, planska,komercijalna i pravna služba 13 i opšta služba 34 radnika i ostalih 4) među kojima je bilo 113 radnika sa visokom stručnom spremom. Od ukupno 324 radnika u novoj Direkciji građevinskih inženjera bilo je 39, arhitekata 60, elektroinženjera 6, mašinskih inženjara 3, šumarskih 2 i geodetskih 1 inženjer. Diplomiranih pravnika bilo je 20, ekonomista 9 i ostalih stručnjaka 10.

Rezultati u izgradnji grada, koji su ostvareni novom politikom i organizacionim merama, bili su prekretnica u njegovom prosperitetu. O obimu izgradnje grada i problemima njegovog razvoja od 1966-74. godine biće više reči u II poglavlju.

POGLAVLJE II

NOVA POLITIKA IZGRADNJE GRADA

FIZIČKE STRUKTURE I PLANIRANJE GRADA

U vreme '70-tih godina moderna urbanistička teorija i praksa prevladala je do tada skoro isključivo uvažavana estetsko-likovna shvatanja izgradnje grada. Grad ranije nije posmatran kao celovit ekonomski, sociološki, prostorno-graditeljski i infrastrukturni fenomen. Urbanista, u našoj praksi (specijalista - arhitekta), obrazovan po starim shvatanjima nije mogao da savlada sve fizičke strukture grada, koje čine izgrađeni urbani ambijent, gde su pojedinačni arhitektonski objekti samo izvor i utok ljudskih aktivnosti. Ta uslovljenost i međuzavisnost ugrađuje sve komunalne i tehničke sisteme, bez obzira da li se nalaze iznad ili ispod zemljišta kao graditeljske podloge, u fizičke urbane strukture koje stvaraju životni ambijent i uslove za nesmetano odvijanje složenih zivotnih aktivnosti. Uopšteno govoreći u prostornoj organizaciji grada ima dakle tipologija i klasifikacija (radijalni, radijalnokoncentirasni, pravougaoni, ortogonalni, dijagonalni i sl.) te je teže, nego što to na prvi pogled izgleda, odgovoriti koji je rešenje fizičke strukture odgovarajuće. Reč je o složenom proizvodu kulture jedne sredine u kojoj se zbog promenjivosti mnogih faktora (socioloških, ekonomskih, prostorno-geografskih, administrativnih, istorijskih, tehničkih i tehnoloških, i dr.) odgovor može i mora traziti u međuuticaju raznorodnih sila koji će proizići iz tako uređene svestane urbanističke analize.

Planerski zadaci moraju poći od analize grada i analize gradova u regionalnom sistemu gde je grad težišna tačka koncentracije privrednih aktivnosti i stanovništva.

Pri planiranju gradova i izboru mogućih rešenja njihovog razvoja, treba imati u vidu dva bitna ograničenja: 1) prirodne, fizičke karakteristike urbane teritorije; 2) kapacitt lokalnog prostora da primi dozvoljena zagađenja vazduha, vode i tla. U uslovima kada imamo ekološku, energetsku pa i prehrambenu krizu, planiranje gradova mora da zadovolji zahteve ublažavanja te krize. Pre svega, mora se poći od iskorišćavanja prostora na način da se urbanizacijom ne ugrožava ili što manje degradira kvalitetno poljoprivredno zemljište - faktor koji će u budućnosti imati sve veći značaj. Kada je u pitanju energija, treba imati u vidu da su gradovi najveći potrošači energije, (grejanje i saobraćaj). Ta dva vida potrošnje bitno utiču na ukupne bilanse energije u nacionalnim okvirima, zato se moraju prilagoditi zahtevima racionalne potrošnje. Neke povoljnosti klimata u prostoru jugoistočne Evrope treba ispravno valorizovati.

Definisati ekološke kriterijume izgradnje grada danas je najteži zadatak koji moramo savladati. Otuda se i postavlja pitanje optimalne veličine grada. Mora se poći od valorizacije komparativnih prednosti svakog grada, a pre svega komparativnih prednosti manjih gradskih naselja, odnosno potrebe uspostavljanja ravnoteže između velikih, srednjih i manjih gradova.

Brzina kojom su se dešavali procesi urbanizacije i rasta gradova proteklih 30 do 40 godina, govore da planeri i planerske institucije uglavnom nisu bili u stanju da prate pojave i pravovremeno reaguju. Veoma su retki gradovi ili zemlje u kojima su ovi procesi adekvatno usmeravani. Iglcda da je potrebno širiti svest u društvu o tome da je istraživanje pojava urbanizacije gradova jedno od merila kulturne politike u najširem smislu te reči.

U raznim prilikama, mnogo puta do sada, istoričari, inženjeri, urbanisti, sociolozi i ekonomisti pokušavali su da definišu grad i njegovu funkciju. "Grad je sinteza više struktura: fizičke, funkcionalne, socio-profesionalne i estetske[75]", "Grad je funkcionalna jedinica u ekonomiji svog regiona[76]", "Grad je koncentracija energije u prostoru[77]", ili "Gradu treba vratiti njegove materinske, životne funkcije autonomne delatnosti i veze; najbolje što grad može učiniti jeste da razvija brigu za ljude[78]". Sve ove definicije izražavaju stanje ili zahtev da se jasno iskristališe njegov pravi smisao. Zato su i ponikle mnoge teorije o tome u kom pravcu će se grad razvijati. Od G.Kompanella i drugih predstavnika utopijskog načina mišljenja, preko Kropotnika i Haworda pa do LeCorbisiea i savremenika naših dana, velikog erudite i poznavaoca gradskih razvoja C.A. Doxiadisa, grad ostaje i ostaće tema mnogih budućih istraživanja.

Možda je za nas najbolje da pođemo od formulacije u Predlogu preporuka o opštem planiranju gradova i gradskih naselja, sistema i podsistema, (Sarajevo 1980.-) gde se kaže: "... da se u gradovima i gradskim naseljima najizrazitije reflektuje ukupnost ekonomskih promena i posledica urbanizacije. Grad je mesto gdje se sukobljavaju i usklađuju opšti interesi društva i pojedinca a usmeravaju se sveobhvatnom politikom planiranja". Tako vidimo grad kao dinamičku celinu, koju čine osnovne strukturne aktivnosti koje se međusobno prožimaju i istovremeno sintetizuju u urbane celine. Takve urbane celine moraju se identifikovati kao funkcionalne jedinice stanovanja, rada, odmora, razonode, kretanja i, u analizi opštegradskog razvoja, moramo ih imati u vidu kao funkcionalne elemente i planerske jedinice.

Složenost i kompleksnost gradskog razvoja zahteva postojanje više vrsta i više nivoa međusobno usaglašenih planova koji se odnose na različite prostorne celine i različite vremenske periode. Jedan od ovih planova je generalni urbanistički plan gradskog naselja, koji se kao projekcija razvoja najčešće donosi za period od 20-30 godina i obezbeđuje međusobnu usklađenost gradskih urbanih struktura na određenom području. U ovom planu se čvrsto moraju planirati i postaviti osnovni konceptualni razvojni pravci, primarne karakteristike gradske infrastrukture i suprastrukture, prioriteti i vremenske etape razvoja, a sve radi ostvarenja dugoročnih ciljeva razvoja, odnosno daljeg društvenog i ekonomskog prosperiteta.

Ovakvi dugoročni planovi moraju biti jasan putokaz budućeg gradskog razvoja, a to znači da se u planu na dugi rok moraju postaviti generalni programi kao čvrste odredbe, u okviru kojih se mora obezbediti prostor za elastične smerice i opredeljenja. Bolje rečeno, zajedničke planske premise moraju dati prostora za kontinualan proces planiranja koji će realno izraziti promene u društvenom, ekonomskom, naučnom i tehnološkom razvoju i te promene nesmetano urgrađivati u gradski razvoj. Dokument kojim se konačno formira urbana sredina jeste detaljni urbanistički plan. Njime se, za deo gradske teritorije, bliže razrađuje generalni plan i određuju uslovi izgradnje u neposrednoj budućnosti. Detaljnim planom se određuje namena građevinskog zemljišta, definiše status postojećih objekata i daju osnovni urbanistički i tehnički uslovi za projektantsku razradu i za etapnu realizaciju takvih poduhvata. Valja napomenuti da su ova dva dokumenta u planiranju gradova bitna kao instrumenti društvene verifikacije, sa statusom akta zakonske regulative, pa je veoma važno da se u njima jasno utvrde one regulacije koje se moraju strogo poštovati u projektovanju i realizaciji.

[75] M.Rouqe - Urbanisme No 66
[76] C.Woodbury
[77] S.Šuvar - "Između zaseoka i megalopolisa", Zagreb 1973.
[78] L.Mumford - "Grad u istoriji", Zagreb 1968.

U planu urbanih celina nije nužno da sve bude unarped utvrđeno i propisano. U okvirima primarnih regulacija mora da se omogući kreativna interpretacija programa koji se funkcionalno i sadržajno namenjuje određenom prostoru. Treba predložiti modele koji inspirišu promenljive realizacije u okvirima regulacije detaljnog urbanističkog plana. Drugim rečima, suštinska uloga plana je da bude siguran putokaz i osnova koja inspiriše i stimuliše inicijative i kreacije u traženju najcelishodnijih rešenja za ostvarenje dugoročnih ciljeva.

Norme i standardi, kao kriterijumi zaštite i racionalog korišćenja prostora, sastavni su element generalnog, odnosno detaljnog plana. To su gustine naseljenosti i koeficijenti izgrađenosti, zdravstveno-hidgijenski, prostorni i tehnički kriterijumi za infrastrukturne i suprastrukturne regulacije. i ako postoje okvirne regulacije i standardi koji moraju biti poštovani u modeliranju gradskih struktura, treba konstatovati da ekonomika izgradnje grada u veoma zavisi od tih rešenja i da se kroz varijantna i alternativna rešenja može doći do najoptimalnijeg. Iskustvo pokazuje da su najprihvatljivije one solucije koje određuju postupnost u struktruno-funkcionalnom izrastanju grada. Usmeravanje na preveliku rezervaciju prostora u ime budućnosti nije opravdano. Naprotiv, to treba postići kroz elastičnim usmeravanjem i oživljavanjem kompleksne urbane strukture.

U planiranju suprastrukturnih sistema mora biti primarno istraživanje elemenata sadržaja, svrhe i funkcije objekata ili grupe objekata. Inženjerska i ekonomska istraživanja u okviru urbane jedinice podloga su za arhitektonsko oblikovanje. Praksa je, nažalost, u mnogim slučajevima drugačija. Slične postupke treba primeniti pri analizi i tretmanu nasleđenih graditeljskih ambijenata. Treba otkriti i valorizovati istorijske, estetske i urbane vrednosti, te saglasno zakonu evolucije pronaći celishodna rešenja kako sa društvenog, tako i sa ekonomskog stanovišta.

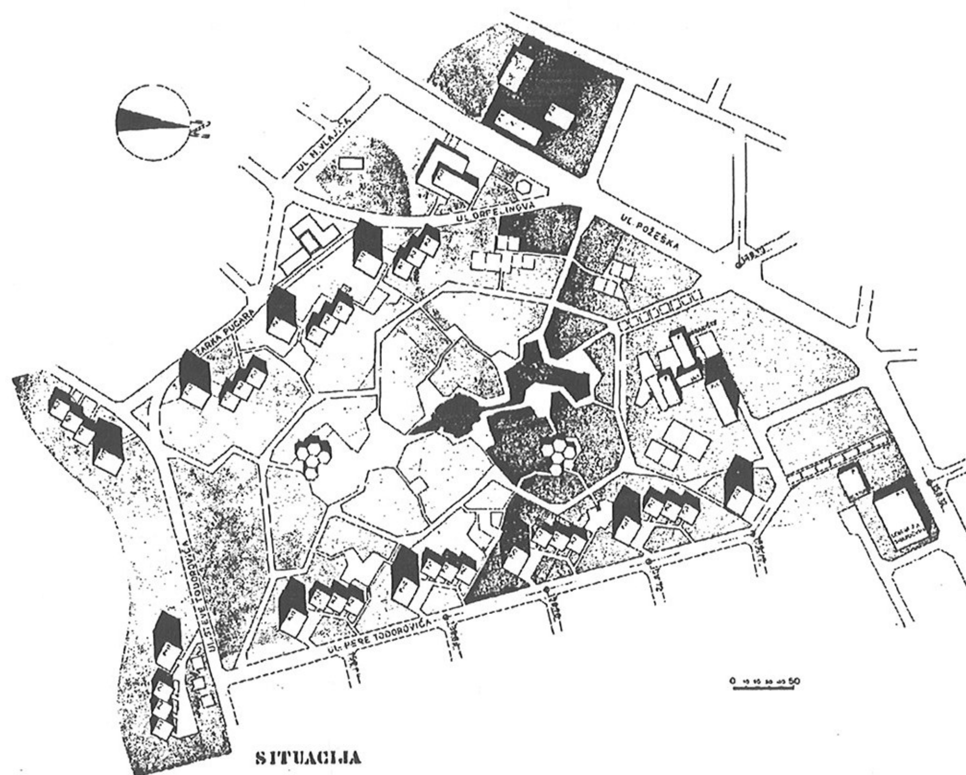
Prostor, gradsko zemljište ili zemljište za izgradnju grada, podloga je za raznovrsne aktivnosti, a za grad i gradski razvoj ima poseban značaj. Ovo je primarni resurs čiji su kapaciteti objektivno ograničeni i stoga nezamenljiv instrument regulacije odnosa i interesa mnogih subjekata, od graditelja i planera pa do vlasnika zemljišta i objekata na njemu. Ono je značajno i kao građevinsko tlo, ali i kao oblikovano vizuelni element u prostoru grada. Mikroklima, vegetacija i konfiguracija terena vrlo su bitni za opštu organizaciju prostora. Reke obale ili slični elementi mogu predstavljati međe ili čvorišta koja u savremenoj organizaciji prostora, odnosno

grada, mogu biti interesantan vizuelni elemenat. Nagnutost terena, blage padine i druge pogodnosti najčešće su neiskorišćene kao element za racionalniju izgradnju infrastrukture i drugih objekata u prostoru grada. Drugim rečima, planiranje i realizacija planova moraju se prilagoditi geološkim, geomorfološkim i geografskim pogodnostima i, u zavisnosti od toga treba formirati granice i ograničenja pojedinih urbanih struktura.

Banovo brdo I

INVESTITOR I ORGANIZATOR IZGRADNJE:	DIREKCIJA ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU GRADA
PROJEKTANT STAMBENIH ZGRADA:	PROJEKTNI BIRO: »Valjevo-projekt« i »Novi Beograd«
PROIZVOĐAČ STANOVA:	GRAĐEVINSKA PREDUZEĆA: »Novi Beograd« i »Neimar«
PROJEKTANT I IZVOĐAČ KOMUNALNIH OBJEKATA:	GRADSKA KOMUNALNA PREDUZEĆA (Beogradski vodovod i kanalizacija, »Elektrodistribucija«, Preduzeće PTT saobraćaja)
PROJEKTANT I IZVOĐAČ SAOBRAĆAJNICA:	DIREKCIJA ZA PUTEVE GRADA

OSNOVNI PODACI	Stambeno naselje BANOVO BRDO I
1. Veličina kompleksa (ha)	12,0
2. Broj novih stanova	1.122
3. Korisna površina novih stanova	61.076
4. Broj novih stanovnika	4.100
5. Korisna površina pratećih objekata	4.300
6. Broj parking mesta	80
7. Broj garažnih mesta	—
8. Period izgradnje	196[illegible]/65



Slika 18 – Stambeno naselje Banovo Brdo

Zemljište je, takođe, specifičan funkcionalni sistem koji razgraničava infrastrukturu od suprastrukture i okosnica je njihove uzajamne povezanosti. Vlasništvo nad gradskim zemljištem je poluga koja se veoma dobro može iskoristiti

kao regulativni instrument skladnosti grada. Iskustvo pokazuje da se gradsko zemljište mora podrediti društvenoj nameni i da se ne smeju dozvoliti zloupotrebe pojedinaca u prisvajanju rente. Društvenim ulaganjima u infrastrukturnu izgradnju zemljište dobija višestruku vrednost, te je otuda i pravo gradova da ove blagodeti koriste kroz osmišljenu zemljišnu politiku.

Greške u izgradnji često se čine zbog nedovoljnog i nepotpunog istraživanja osobina zemljišnog prostora na kome se grad razvija. Kod urbaističke nivelacije i regulacije zemljišta često se robuje krutim šemama u formiranju gradskih struktura, pa se tako nasilno remete prirodne karakteristike prostora i izazivaju nepotrebni nivelacioni radovi. Ponekad se zanemaruju zahtevi temeljenja građevinskih objekata, mikroklimatska stanja i vazdušna strujanja. Problematika konfiguracije i kvaliteta zemljišnog prostora mora se interdisciplinarno istraživati, da bi se na osnovu njih mogla planirati i predviđati suprastruktura kao urbani element grada.

Razvojne pravce stanovanja budućnosti moramo tražiti u onome što je izgrađeno i učinjeno u prošlosti i sadašnjosti.

Moglo bi se na kraju reći da je grad kao tehnički i regulacioni sistem definisan kao "jasno izdvojeni skup na određen način međusobno povezanih elemenata koji, po nekoj zajedničkoj odrednici, čine skladnu celinu"[79], a to opet znači da je grad sistem - skladna celina nastao stvaranjem podsistema iz elemenata određenih karakteristika i odgovrajućih veza među njima. Veza gradskog sistema sa podsistemima je hijerarhična što podrazumeva da grad egzistira kao suveren sistem i onda kada njegovi podsistemi ili neki elementi ne funkcionišu na odgovarajući način. Regulator tehničkog sistema je društveni sistem koji podrazumeva određenu organizaciju i funkcionisanje svojih elemenata, pri čemu grad kao dimanički sistem iziskuje permanentnu regulaciju tj. podrazumeva funkcionisanje i elemenata podsistema i sistema kao celine. Analiziranje, planiranje i projektovanje grada podrazumeva napor kojim se dinamički menjaju postojeći odnosi, a što je zadatak organa grada i njegovih stručnih i društvenih institucija. Beograd je na tom razvojnom putu '70-tih godina postigao određene rezulate što će sve, u ovom poglavlju, biti detaljnije prikazano.

UREĐIVANJA GRADSKOG ZEMLJIŠTA - OKOSNICA IZGRADNJE GRADA

Prvi program uređivanja gradskog zemljišta donet kao trogodišnji za period 1965-67. godine, bio je samo akt da se pređe na nove odnose stvorene, s jedne strane, pratećim propisima grada, i sa druge, organizacionim merama kojima su obrazovane nove stručne institucije za izgradnju grada.

Primena propisa o uređivanju i korišćenju gradskog zemljišta, počev od 1. januara 1965. godine zahtevala je novi kvalitetno drugačiji odnos saradnje učesnika u izgradnji grada, a posebno onih koji u toj oblasti delimično ili u celini vrše javne funkcije. U novostvorenim odnosima takve institucije pored Direkcije za izgradnju i

[79] F.Šati: "Uvod u Kibernetiku" 1978.g.

rekonstrukciju grada i Direkcije za izgradnju Novog Beograda su Urbanistički zavod grada Beograda, sve gradske komunalne organizacije i nadležni organi uprave u Gradu i opštinama.

Suština krupnih promena u izgradnji grada nastalih 1965. godine jeste napuštanje tzv. "ivične" izgradnje i prelazak na "kompleksnu" izgradnju grada. To je podrazumevalo da se Generalni urbanistički plan nije mogao posmatrati kao statička slika u kojoj se od oka realizuju pojedini uži lokaliteti nezavisno od njihovog uticaja na okruženje, već naprotiv iz GUP-a se kvalitativno i kvantitativno u prostoru i vremenu pored zemljišta za izgradnju i urbanističkih standarda sagledava međuzavisnost aktivnosti i njihovih uticaja u izgradnji grada. To je opet podrazumevalo prihvatanje krupnih poteza kao osnovnih jedinica razrade, a što je bilo moguće sagledavati kroz takav dokument kakav je Program uređivanja i korišćenja gradskog zemljišta. Inaugurisanje propisa koji to daju u regulativnom smislu najznačajniji je, može se reći kapitalni, doprinos organa grada i sveukupne orijentacije u izgradnji grada koja je dala, danas je to evidentno, velike rezultate u izgradnji Beograda.

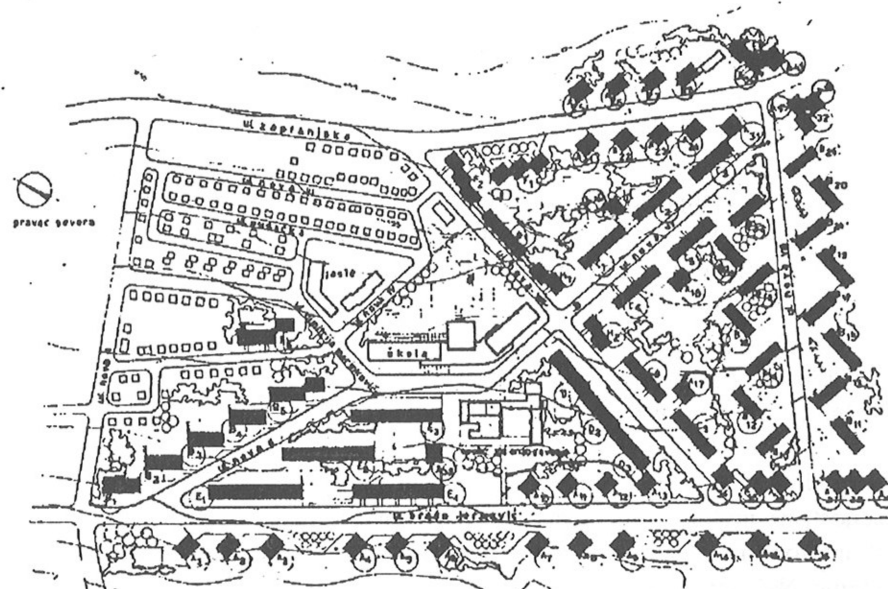
Problematiku uređivanja i davanja na korišćenje gradskog zemljišta grad Beograd je regulisao, kao što je to ranije pokazano, svojom Odlukom (Sl.list grada br. 19/64), polazeći od Republičkog zakona (Zakona iz 1964. koji je kasnije izmenjen - Sl. glasnik SR Srbije br. 32/68), tada zasnovan na sledećim principima: (1) davanje na korišćenje građevinskog zemljišta za izgradnju grada moče se vršiti samo na zemljištu uređenom u skaldu sa programom koji donosi Skupština grada Beograda; (2) Programom uređivanja građevinskog zemljišta regulišu se odnosi u finansiranju u čemu aktivno učestvuju, salgasno potrebama i prirodi pripremanja i opremanja zemljišta, nadležni organi grada i opština, komunalne radne organizacije kao organizacije od posebnog društvenog interesa i korisnici građevinskog zemljišta - investitori; (3) građevinsko zemljište za izgradnju i na korišćenje daje se putem konkursa osim za slučajeve posebno propisane; (4) poslovi uređivanja i davanja na korišćenje gradevisnkog zemljišta proglašeni su poslovima od posebnog društvenog interesa.

U skladu sa istaknutim principima bilo je neophodno za poslove davanja na korišćenje, odnosno uređivanje zemljišta ustrojiti najpogodniji mehanizam za formiranje građevinsko-zemljišnog fonda, te u celini regulisati i afirmisati institute uređivanja i opreme građevinskog zemljišta i odnose (prava i dužnosti) svih aktera od kojih ti poslovi zavise. U tom cilju, a radi organizovanog i planskog razvoja grada bilo je nužno doneti proram uređivanja i davanja na korišćenje građevinskog zemljišta, zatim odluku o uslovima za davanje zemljišta na korišćenje, te propise o izgradnji objekata građana i građanskih pravnih lica kako bi se ujednačili uslovi na celokupnom gradskom području, izdeljenom na opštine, u pogledu izdavanja, korišćenja i opremanja gradskog građevinskog zemljišta.

Programom uređivanja i davanja na korišćenje gradskog zemljišta planski se usmerava i vodi briga o zemljištu kao opštedruštvenom dobru kojim se u skladu sa urbanističkim planom na najcelishodniji i racionalan način gazduje. Obavezni elementi programa, dati u propisima, odnose se na definisanje prostora koji se uređuje, obim uređivanja, izvore i način finansiranja te redosled i rokove izvršenja uređivanja zemljišta.

Sadržina poslova uređivanja gradskog građevinskog zemljišta svode se u osnovi na dva postupka: (1) prethodno pripremanje zemljišta gde spada pribavljanje zemljišta i uređivanje imovinsko - pravnih odnosa, geološko, geomehaničko i hidrogeološko ispitivanje zemljišta i izrada podloga i elaborata, kao i projekata radi opremanja komunalnim objektima i uređajima. Ovde spadaju i asanacioni radovi (natapanje i odvodnjavanje zemljišta, osiguranje klizišta, melioracioni radovi, raščišćavanje zemljišta od rastinja i dr.) i uklanjanje sa zemljišta objekata koji po urbanističkom planu moraju biti rušeni; i (2) opremanje ili plansko uređenje zemljišta gde spadaju radovi na izgradnji komunalnih (primarnih i sekundarnih) mreža i infrastrukturnih sistema za zajedničke i individualne potrebe.

Naselje Braća Jerković:
u periodu od 1964. do 1967. izgrađeno je oko 3.450 stanova.



Slika 19 - Stambeno naselje Braće Jerković, na Voždovcu

Vođenje i organizovanje ovih poslova generalno se sagledava u programu uređivanja zemljišta, ali složenost izgradnje u postojećem gradskom tkivu stvara često niz različitih odnosa koji su vrlo kompleksni. Među ovim poslovima dva su

posla vrlo bitna za uspešno rešavanje uređivanja zemljiša, a odnose se na pravovremenu i potpunu tehničku pripremu i usklađeno sa propisima rešavanje imovinsko-pravnih odnosa na konkretnom lokalitetu. Praksa je pokazala da pravovremena i valjana tehnička priprema je ona koja podrazumeva sagledavanje svih radnih operacija, od urbanističko-tehničkih uslova, te analiza studija i projekata, pre ustupanja idavanja zemljišta na korišćenje. Proučavanje, sređivanje i kompletiranje tehničke i investicione dokumentacije preduslov je racionalne politike uređivanja gradskog građevinskog zemljišta i izgradnje grada kao celine. U postpuku rešavanja imovinsko pravnih odnosa (eksproprijacija, administrativno-pravni prenos, izuzimanje iz poseda, iseljavanje iz objekta i sl.) nailazi se na složene odnose među kojima su dva dominantna: naknada za eksproprirsanu ili prenetu imovinu i vreme trajanja postupka (eksproprijacije, administrativno-pravnog prenosa, određivanja naknade, iseljavanja stanara i ispražnjenja poslovnih prostorija). Za grad Beograd kao jedinstveno urbano područje i jedinstven zemljišni fond bilo je važno utvrditi jedinstvenu cenu gradskog zemljišta koja se daje kao nadoknada dotadašnjim korisnicima, čime se izbegavaju moguće špekulacije. Značajno je bilo opredeljenje grada da se usvajanjem tarife iz 1958. godine ovaj problem reši na zadovoljavajući način. Slično je bilo i u pogledu naknade za eksproprisanu imovinu. S obzirom na praksu koja je dugo postojala da su različiti investitotri naknadu za imovinu određivali na različite načine i uz različite kriterije, što je za posledicu imalo različit nivo naknada za iste ili slične vrednosti, bilo je nužno izraditi neku vrstu uputstva za ujednačavanje ovih merila.

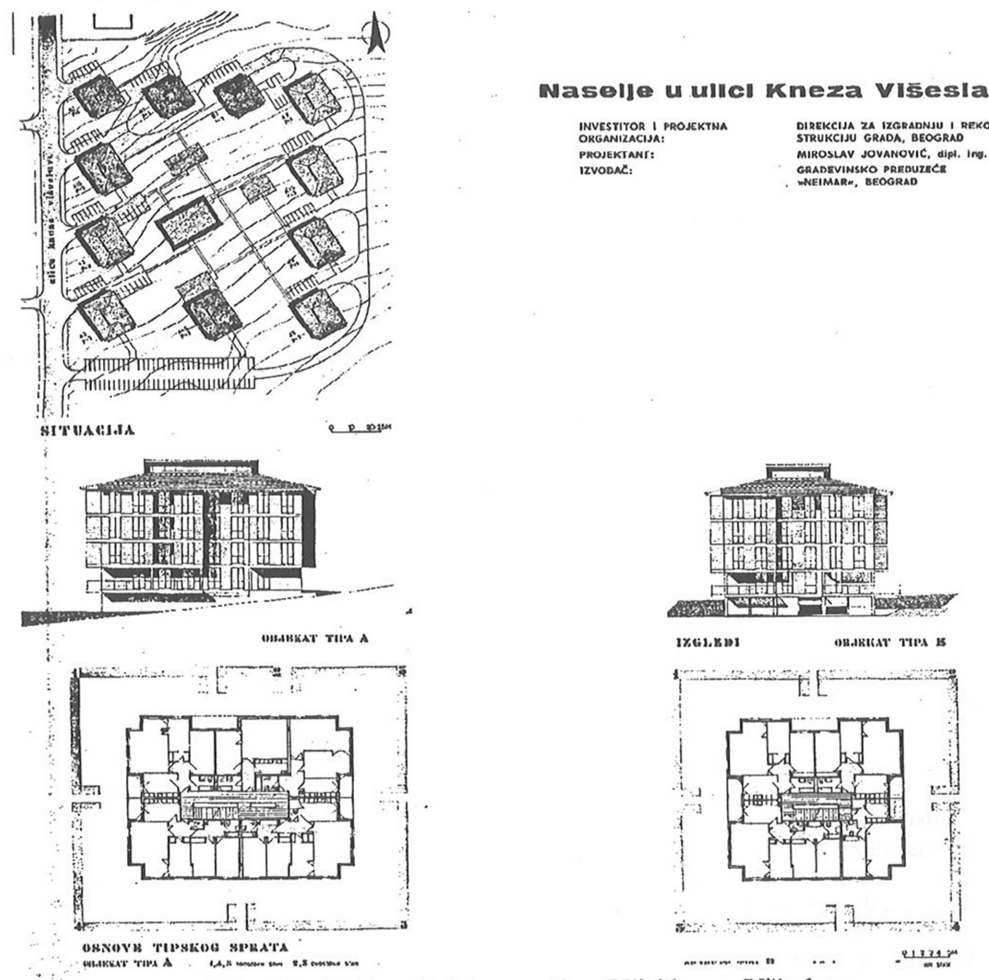
Vreme trajanja postupka za rešavanje imovinsko-pravnih odnosa imao je i ima veliki uticaj kao vremenska komponenta na realizaciju programa i opšte uređenje zemljišta i izgradnju grada, te na opštu ekonomiju izgradnje grada kao celine. Pokazano je da važeći postupci (eksproprijacija, obezbeđenje dokaza, uvođenje u posed, iseljavanje stanara i dr.) kada se koriste svi rokovi propisani u zakonima traju 765 dana odnosno preko 25 meseci što usložava sve aktivnosti racionalnog uređivanja gradskog zemljišta.

Odlukom o uređivanju i korišćenju gradskog zemljišta date su široke mogućnosti za mobilizaciju finansijskih sredstava koja se koncentrišu u posebnom gradskom fondu, a koja se Programom usmeravaju na uređivanje i komunalno opremanje. Najznačajniji izvor sredstava u ovom fondu bila su sredstva investitora tj. onih kojima je zemljište ustupljeno za izgradnju. Prosečni troškovi uređenja urbane celine, osim u propisanim izuzecima, bila je cena uređenog zemljišta za izgradnju s tim što je njegovo ustupanje putem konkursa obezbeđivalo i deo gradske položajne rente. Konkurs za ustupanje gradskog zemljišta osim što je određivao cenu uređivanja zemljišta bio je značajan i kao element racionalnosti izgradnje grada.

ORGANIZACIONO PRILAGOĐAVANJE NOVIM ZADACIMA IZGRADNJE GRADA

Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju grada preuzimajući sva prava i obaveze ranijih instutucija (Direkcije za izgradnju javnih objekata, Direkcije za izgradnju trgova i Direkcije za uređenje zemljišta) dobila je i nova ovlašćenja, odnosno postala je gradska organizacija kojoj je povereno da u skladu sa Zakonom i propisima Skupštine grada Beograda, obavlja poslove uređivanja i davanja na korišćenje gradskog građevinskog zemljišta za teritorije opština: Voždovac, Vračar, Zvezdara, Palilula, Stari grad, Savski venac i Čukarica. Ista ovlašćenja za opštine Novi Beograd i Zemun dobila je i Direkcija za izgradnju Novog Beograda, tako da se od sredine 1966. godine vodi jedinstvena politika izgradnje grada.

U vršenju ovih poslova bilo je neophodno operacionalizovati zadatke ovih institucija koji proizlaze iz novih propisa i ovlašćenja koja je dala Skupština grada.



Među ovim poslovima su:

- Pripremanje programa uređivanja građevinskog zemljišta, prezentacija organima Skupštine grada, te učešće u eventualnom organizovanju javne rasprave o ovom dokumentu pre usvajanja od strane Skupštine grada.

- Polazeći od odobrenog programa stara se o njegovoj realizaciji. U delu pripremanja građevinskog zemljišta za izgradnju polazeći od urbanističkih planova i bližih urbanističkih uslova pribavlja zemljište, obavlja poslove tehničke pripreme i poslove imovinsko pravnih odnosa, izrađuje elaborate i planove za komunalno uređenje prostora za novu izgradnju.

- Pripremanje, raspisivanje i sprovođenje konkursa za dobijanje zemljišta za izgradnju. U vezi sa tim poseban pravilnik predvideo je postupke objektivizacije učešća zainteresovanih korisnika ili graditelja građevinskog zemljišta, te obezbedio javnost rada.

- U izvršavanju poslova na ustupanju zemljišta za izgradnju ugovorima o pravima i međusobnim obavezama definišu se postupci, mere, aktivnosti, finansijske obaveze i rokovi izgradnje u kojima se direkcija stara o pripremanju (asanacioni radovi, raščišćavanje od objekata i stvari koje se uklanjaju) i opremanju zemljišta komunalnim objektima i uređajima (izgradnja, dogradnja ili rekonstrukcija primarnih i sekundarnih komunalnih objekata zajedničke i individualne potrošnje) i vodi nadzor nad ukupnom realizacijom.

- Posebno važni poslovi institucije koja uređuje gradsko zemljište su ocene usklađenosti investiciono-tehničke dokumentacije sa urbanističko tehničkim uslovima i građevinsko-tehničkim normativima izgradnje građevina u čemu sarađuje sa nadležnim gradskim i opštinskim organima.

- Ocenjivanje podobnosti učesnika na konkursu, jedan je od važnih poslova, pri donošenju odluke o izdavanju zemljišta za izgradnju s obzirom na opremljenost budućih izvođača mehanizacijom, kadrovima, te ocenu finansijske sposobnosti da učestvuje sredstvima kada se uređuju lokacije, (blokovi i naselja) za proizvodnju za tržište.

Usklađivanje programa komunalnih organizacija i njihovih zadataka u programima i planovima uređivanja gradskog zemljišta, a posebno izvršavanje zadataka komunalnog uređenja pri izgradnji velikih prostornih celina, kada su oni i neposredni izvršioci. Najčešći problemi i teškoće, i pored delimične usklađenosti prilikom usvajanja programa uređivanja zemljišta, jesu pitanja usklađivanja finansijskih programa izgradnje primarnih infrastrkturnih sistema. Pošto je njihovo finansiranje usko povezano sa obimom predinvestiranja za buduće porebe, onda se često pojavljuju i teškoće u realizaciji.

Prema Odluci o Graskom fondu za finansiranje uređivanja gradskog zemljišta i Odluci Skupštine grada Beograda o načinu upravljanja fondovima Grada, Direkcija je obavezna da obavlja sve poslove tehničke, pravne, finansijske i administrativne prirode za ovaj Fond, odnosno za Skupštinu Gradskog fonda za finansiranje uređivanja zemljišta. Sve poslove uređivanja i davanja na korišćenje građevinskog zemljišta Direkcija obavlja po ovlašćenju i na osnovu odluka Skupštine gradskog fonda. Konkurs koji sprovodi u tom postupku obavezno sadrži: urbanističke podatke o zemljištu, podatke o obimu i stanju uređenog zemljišta, iznose naknada sa troškovima uređivanja kao početne vrednosti i druge uslove koji utiču na donošenje Odluke o ustupanju zemljišta najpovoljnijem korisniku.

Osim načina ustupanja gradskog građevinskog zemljišta za izgradnju konkursom, ustupanje zemljišta vršeno je i neposrednom pogodbom, ali se uvek

polazilo od principa da je najmanja visina učešća u troškovima jednaka visini prosečnih troškova uređivanja zemljišta za naselja, blok ili lokalitet, kako je definisano u Programu o uređivanju zemljišta. Ugovori o davanju zemljišta radi izgradnje obezbeđivali su pravo da se korisnik kasnije ne može upisati u zemljišne knjige bez dokaza o uplati naknade za ustupanje i uređivanje zemljišta, a da korisniku prestaje pravo na izgradnju ako nije otpočeo radove u rokovima određenim ugovorom i odobrenjem za izgradnju.

Napred pobrojani poslovi ili zadaci Direkcije odnosili su se na zadatke iz Odluka Skupštine grada Beograda o novoj zemljišnoj politici čemu je morala biti prilagođena i organizaciona struktura (planerska, razvojna, imovinska-pravna, finansijska i regulativna). Integracijom su preuzeti mnogi poslovi i zadaci (nadzor nad izgradnjom opšte-društvenih i javnih objekata i dr.) koji su nastavljeni u novoj instituciji. Projektovanje i izrada investiciono-tehničke dokumentacije objekata visokogradnje i niskogradnje vršeno je za objekte koji su društveno-pravna lica prema ugovoru, poveravala Direkciji da za njih vrši i poslove neposrednog investiranja. Polazeći od strukture poslova, organizaciona šema Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada bila je u osnovi prilagođena zadacima koji su proizlazili iz njenog statusa, tj. obaveze da izvršava zadatke u ime i za račun Grada Beograda kao organizacije od posebnog društvenog interesa. Organizaciona šema izgledala je ovako:

- Na čelu Direkcije bili su Savet i generalni direktor sa zamenikom i dva pomoćnika. U Okviru ove šeme strukturu su čine 4 posebne organziacione jedinice i 4 službe.

- U sektoru priprema u čijem sastavu su: Odeljenje tehničke pripreme, Odeljenje za ustupanje zemljišta i radove i Odeljenje za imovinsko-pravne poslove. U okviru Odeljenja tehničke pripreme – vršena je analiza poslova posebno za stambena naselja, posebno za područja u rekonstrukciji i za industrijske zone. U Odljenju za imovinsko-pravne poslove takođe su poslovi razvrstani na zadatke eksproprijacije i administrativno-pravnog prenosa, zadatke raseljavanja i raščišćavanja terena za građenje i tehničkog snimanja objekata i zemljišta.

- Sektor za studije i projektovanje u sastavu posebnih radnih timova i to: za izradu studija za izgradnju i rekonstrukciju, za projektovanje zdravstvenih i socijalnih objekata, za projektovanje objekata prosvete i kulture, za projektovanje objekata opšte arhitekture, za statiku i konstrukcije, za niskogradnju i horitikulturu, za instalacije, za kalkulacije i za predračun.

- Sektor izgradnje obavljao je zadatke nadzora preko: područja izgradnje kao teritorijalnih jedinica i preko objekata ili grupe objekata zavisno od obima i složenosti poslova.

- Sektor za finansijske poslove obavljao je zadatke preko Odeljenja računovodstva i Odeljenja za investicije. Odeljenje računovodstva vodi knjigovodstvo Direkcije i Fonda za finansiranje uređivanja zemljišta a Odeljenje investicija kompletnu analitičku evidenciju priliva, utroška i obezbeđenja sredstava.

- U okviru organizacione šeme postojale su posebne samostalne službe za planiranje, programiranje i operativnu evidenciju, za ekonomsko-komercijalne poslove i Služba za opše poslove.

Svi zadaci sektora u službi detaljnije su specificirani u Statutu Direkcije. Rukovodeća mesta[80] pored direktora, zamenika direktora i pomoćnika imali su

[80] Do juna 1974. godine direktor je bio R.Vujnović, dipl.inž.građ, zamenik direktora S.Radulović, pomoćnici su bili A.Vojnović, dipl.inž.građ., D.Stefanović, dipl.inž.građ., a direktori sektora Ž. Vojnović,

direktori sektora, šefovi službi i šefovi odeljenja, šef računovodstva i glavni inženjeri. Krajem 1969. godine Direkcija je na osnovu Odluke Grada Beograda obrazovala još jednu organizacioni jedinicu - Sektor za metro i podzemne radove.

Takva šema obuhvatala je poslove i zadatke izgradnje i rekonstrukcije grada i poslove zastupništva. Poslovi zastupstva odnosili su se mahom na zadatke koje su kao svoje investicione zahvate predstavljali grad Beograd i opština ili gradski fondovi za investicije. Naknada za ovaj rad obračunavala se u procentu od realiziovanih investicija (3% ili manje za školske i slične objekte). Poslovi uređivanja zemljišta koji su finansirani iz Fonda takođe su se obračunavali u procentu od priliva i utroška sredstava (2% na priliv i 2% na utrošak) što je motivisalo kolektiv da brine o što većem obimu radova na uređivanju gradskog građevinskog zemljišta.

Poslove Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada bliže je odredio Savet za komunalno-stambene poslove Skupštine grada Beograda (broj 3292/1 od 24.12.1969.god.), a to su:

"1. Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju grada obavlja poslove uređivanja i davanja na korišćenje građevinskog zemljišta u skladu sa Zakonom i propisima i drugim aktima Skupštine grada Beograda na delu teritorije grada koji obuhvata opštine: Voždovac, Vračar, Zvezdara, Palilula, Stari grad, Savski venac i Čukarica. U vršenju poslova iz prethodnog sastava Direkcija:

- priprema programe uređivanja građevinskog zemljišta;
- stara se o pripremanju građevinskog zemljišta, koje obuhvata pribavljanje zemljišta i uređivanje imovinsko-pravnih odnosa, pripremne radove (geološko, geomehaničko i hidrološko ispitivanje zemljišta, izrada geodetskih podloga i elaborata, urbanističkih projekata, komunalnih objekata i uređaja i sl.), zatim sanacione radove (nasipanje i odvodnjavanje zemljišta, osiguranje klizišta i obala) melioracione radove, raščišćavanje zemljišta od postojećih objekata i uređaja koje treba ukloniti;
- stara se o opremanju građevinskog zemljišta, a ono obuhvata izgradnju, dogradnju i rekonstrukciju komunalnih objekata i uređaja (primarnih i sekundarnih) za zajedničke i individualne potrebe;
- raspisuje i sprovodi konkurse za izdavanje građevinskog zemljišta na korišćenje, donosi odluke o davanju građevinskog zemljišta na korišćenje i ustupa građevinsko zemljište neposrednom pogodbom u slučajevima predviđenim propisima;
- obavlja prethodne studijske, istraživačke i druge radove za izradu programa i planova izgradnje i uređenja građevinskog zemljišta i objekata u skladu sa Urbanističkim planom;
- u ime i za račun Beograda, a za potrebe uređivanja građevinskog zemljišta, izgradnje i rekonstrukcije blokova i pojedinih objekata, Direkcija gradi i pribavlja i otuđuje stanove i poslovne prostorije i izdaje u zakup poslovne zgrade koje je pribavila i stara se o prikupljanju i udruživanju sredstava za ovu svrhu;
- upravlja Gradskim fondom za finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta u skladu sa Odlukom o Gradskom fondu za finansiranje uređivanja gradskog zemljišta (Sl.list grada Beograda br.21/64, 16/65 i 28/65);
- stara se o obezbeđenju namenskog korišćenja građevinskog zemljišta;
- ostvaruje saradnju i usklađuje svoje programe sa programima radnih organizacija koje se staraju o izgradnji i održavanju komunalnih objekata, kao i drugim organizacijama koje su investitori ovakvih objekata;

---

dipl.inž.građ., B.Vujačić, dipl.pravnik, B.Matić, i M.Dimitrijević, K. Vujović,dipl.arh., V.Lučić, pravnik, M. Jojić, pravnik, M.Martinović, dipl.inž.građ. i P. Rainac, dipl.inž.građ.

- vrši i druge organizacione, stručne i tehničke poslove u vezi sa uređivanjem i davanjem na korišćenje građevinskog zemljišta.

2. Direkcija pored navedenih zadataka iz tačke 1 ovog člana izrađuje investicione programe, investiciono-tehničku dokumentaciju, obavlja poslove neposrednog investitora po osnovu ugovora, priprema mere u pogledu racionalizacije, ekonomičnijeg i kvalitetnijeg građenja i obavlja druge poslove iz ove oblasti predviđene propisima grada. Direkcija može poslove u vezi sa uređivanjem građevinskog zemljišta i izgradnje objekata na određenim terenima poveriti radnim organizacijama koje se bave izgradnjom objekata, na osnovu ugovora kojim se utvrđuju uslovi, način i finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta i izgradnje objekata."

Stalni napori za usavršavanje organizacione strukture i potpunije definisanje predmeta rada ulagani su od početka aktivnosti Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada. Međutim, teritorijalna podela zadataka između dveju institucija (Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada i Direkcije za izgradnju Novog Beograda) pokazala se kao necelishodna po je došlo do njihovog objedinjavanja (31. maja 1971.godine).

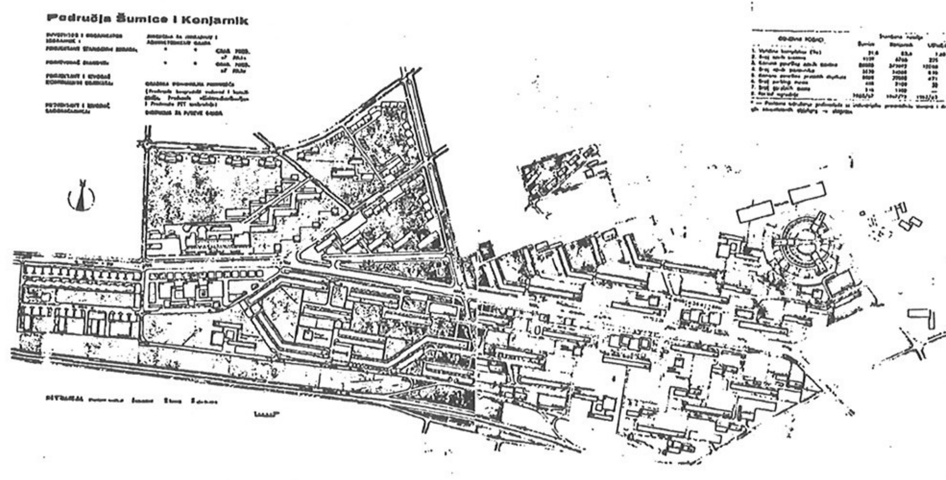
Tako je i u operativnom smislu sprovedena jednstvena zemljišna politika izgradnje grada Beograda. Jedinstvena politika ustupanja i korišćenja gradskog građevinskog zemljišta imala je kapitalan značaj u pogledu ekonomije izgradnje Beograda, zahvatanja gradske rente i primene ujednačenih kriterijuma, a posebno u pogledu dinamike predinvestiranja u infrastrukturu i faznu realizaciju velikih urbanih celina, teritorijalnih celina.

PROGRAM UREĐIVANJA GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA ZA PERIOD 1965-1967.GODINE

Planiranje i programiranje radova na uređenju gradskog građevinskog zemljišta, saglasno odlukama Grada i pozitivnim propisima otpočelo je od 1. januara 1965. godine, pa je tako prvi Program uređivanja gradskog građevinskog zemljišta Skupština grada Beograda donela 24. juna 1965. godine (Sl.list grada Beograda br.15/65). Ovaj dvogodišnji Program, kao poslovni spisak radova, registrovao je sve ranije preuzete obaveze u pogledu poslova uređivanja zemljišta ili obaveze po ugovorima o izgradnji a to su - (1) stambeno naselje Banovo brdo I, Karaburma VII. i VIIa, naselje Šumice i Kanarevo brdo. Radovi u ovim naseljima 1966. godine bili su u različitim fazama realizacije. Naselja Banovo brdo I, Karaburma VII i VIIa bila su u završnoj fazi uređenja slobodnih površina i ozelenjavanja, a to je otpočeo i finansirao Gradski fond za stambenu izgradnju. Radovi u naselju Šumice i Kanarevo brdo bili su u početnoj fazi, a organizovala je Direkcija za uređivanje gradskog zemljišta, a finansiranje je obezbedila Beogradska banka. Programom za 1966. godinu, u tački 4, planiran početak izgradnje stambenog naselja "Konjanik" gde je već u I, II i III M.Z. izvršeno sređivanje imovinsko-pravnih odnosa, izvršena eksproprijacija i započeta izgradnja 235 stanova za raseljavanje. Čak je u 1966. godini porušeno 20 zgrada i izvršeno preseljenje 44 stanara. Započeto je projektovanje na osnovu urbanističkog plana i urbanističko-tehničkih uslova, saobraćajnica i komunalnih instalacija. Zemljište za izgradnju naselja ustupljeno je putem konkursa (Udruženju građevinskih preduzeća "IMPROS") te je u ovoj godini počelo

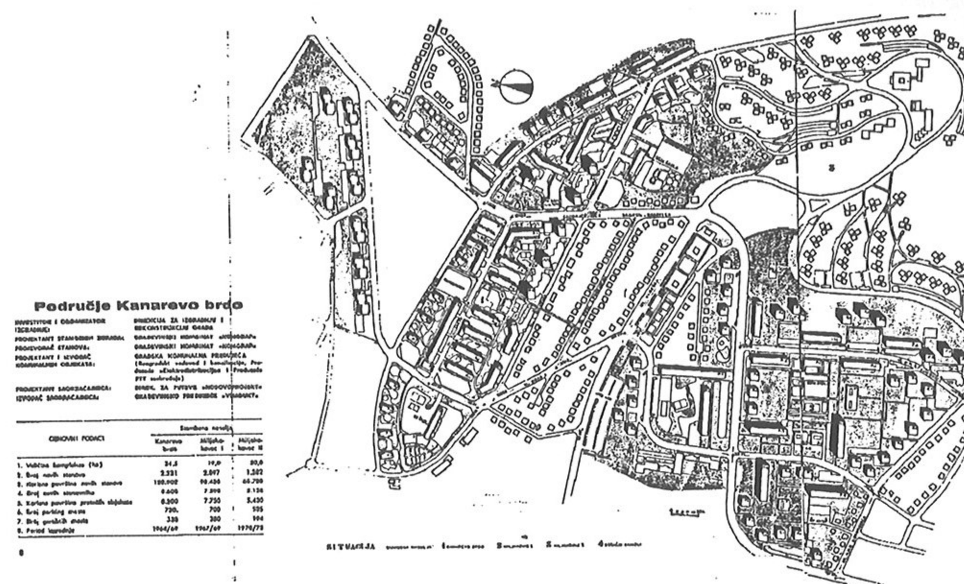
intenzivno projektovanje, tj. izrada investiciono-tehničke dokumentacije stambenih i pratećih objekata[81]. U prvoj fazi pripremano je zemljište za izgradnju 1.170 stanova, a u junu 1966. godine otpočeli su radovi na izgradnji Ustaničke ulice kao centralne saobraćajnicc i okosnicc saobraćajnog sistcma svih mcsnih zajcdnica nasclja "Konjarnik".

Sa Bcogradskom udružcnom bankom dclimično jc rcgulisano finansiranjc uređenja zemljišta i instalacija vodovoda i kanalizacije. Izgradnja stambenih objekata vršena je u posebnom aranžmanu kao proizvodnja za "tržište", o čemu će posebno biti reči. Programom pod istom tačkom 4, u 1966. i 1967. godini planiran je početak radova u naselju "Miljakovac" gde je u toku godine izvršeno sređivanje imovinsko-pravnih odnosa, ugovaranje izgradnje stanova za raseljavanje i preneto zemljište na Direkciju, te je na osnovu detaljnog urbanističkog plana izrađena potrebna investiciono-tehnička dokumentacija za uređenje zemljišta. Zemljište za stambenu izgradnju izdato je putem konkursa ali do kraja 1966. godine nije ustupljeno proizvođaču pošto se jedan od konkurenata žalio na izbor najpovoljnijih ponuđača.



Slika 21 – Stambcno nasclje "Sumicc" i "Konjarnik"

[81] Autor je kao dircktor Dirckcijc za izgradnju i rckonstrukciju grada organizovao obilazak tcrcna "Konjarnika" kao novog naselja gde su bili predsednik Skupštine grada Branko Pešić, potpredsednik M.Šakić, direktor Urbanističkog zavoda A.Đorđević, direktor "INPROS-a" arh. A.Marković i saradnici, ali je taj obilazak bio interesantan jer smo u jesenjim danima šetali po kukuruzištu jedva nazirući prvi izgled terena.



Slika 22 - Stambeno naselje "Miljakovac I i II i Kanarevo Brdo"

U početnoj godini pripreme zemljišta za izgradnju naselja Miljakovac sa Beogradskom udruženom bankom regulisano je finansiranje izgradnje vodovoda i kanalizacije u naselju, dok su ostala pitanja finansiranja uređivanja zemljišta, izgradnje elektro - PTT mreže, toplane i toplodalekovoda i izgradnje stanova i pratećih objekata ostala nerešena. Teškoće su nastale u odnosima sa Bankom, a odnosile su se na obim beogradske-investicione izgradnje. U Programu za 1966. godinu zapisano je da se radi o planskoj izgradnji naselja Karaburma IX etapa, ali je na osnovu detaljnog urbanističkog plana izvršeno samo snimanje postojećeg stanja i izvršena je analiza ekonomske opravdanosti izgradnje ovog naselja. U tački 4 Programa predviđena je izgradnja i rekonstrukcija nekoliko poteza u starom delu gradskog tkiva, kao što su: transverzala (Vukov spomenik-Karađorđev park), blokovi I, II i III u Bulcvaru rcvolucijc, Komodraška I i II, ali jc obim pripremnih radova bio tako vcliki da jc u 1966. godini (godini počctka rada Dirckcijc za izgradnju i rekonstrukciju grada) sveden na urbanističko razrađivanje plana, snimanje postojećeg stanja i projektovanja komunalne infrastrukture. - (2) Programom uređivanja gradskog zemljišta usvojenog polovinom 1965. godine prihvaćeni su i zadaci navedeni u tački 5, kojom se planira izgradnja samačkog hotela u Grmečkoj ulici, samačkog hotela u Ulici Braće Jerković, samačkog hotela u Sarajevskoj 37 i Sarajevskoj 13, samačkog hotela u Durmitorskoj. Ove lokacije ustupljene su konkursom zainteresovanim korisnicima, ali za hotele u Vodovodskoj, Strumičkoj i Bilećkoj ulici nije bilo interesanata na konkursu zato što su lokacije bile nepovoljne odnosno skupe zbog toga što je postojao veliki broja stanara za raseljavanje. - (3) U tački 6 Programa planirana je izgradnja Bloka - Smiljanićeva - Njegoševa - I.Milutinovića - Ratnih vojnih invalida, zatim I i II M.Z. Dorćol, Blok između ulica V.Dobrnjca i 29. novembra - Cvijićeve - Takovske, zatim XI i XII M.Z. na Vračaru, Blok na Senjaku - Vase Pelagića - Kvarnerska, te Blok između ulica Kneza Miloša - Višegradske - Prvog maja - Birčaninove, ali bio je to samo spisak dobrih želja. Ogromne radove pre pristupanja projektovanju trebalo je izvršiti samo

za potrebe izrade detaljnijih urbanističkih planova. Od zadataka navedenih u tački 7 Programa predviđena je izgradnja više stambenih blokova za koje je planirana izrada detaljnih urbanističkih planova. Neki od ovih blokova su realizovani tek nakon niza pa i desetina godina. - (4) U 1966. godini izvršeni su neki radovi koji nisu bili predviđeni Programom kao što su detaljni urbanistički plan Bulevara revolucije od Trga Marksa i Engelsa do radio-industrije - kao kompleksna celina, Urbanistički plan i urbanističko-tehnički uslovi Bloka Julino brdo, detaljni Urbanistički plan Miljakovac II, urbanističko-tehnički uslovi i investiciono-tehnička dokumentacija saobraćajnice Banjica - Kanarevo brdo - Rakovica, industrijska zona Makiš - Urbanistički plan i uslovi. - (5) Mnogoborojne zahteve ovaj Prvi program nije mogao da obuhvati, pa je tako pored urbanističke projektne dokumentacije izvršeno ustupanje zemljišta ili radova mnogim investitorima (zdravstvena stanica u Ulici Franše Dcpcrca DSNO, Partizan - montažno-mctalsko prcduzcćc - Pogon Makiš, INPROS-u, Samački hotcl u Moravskoj ulici, Bcogradski vodovod i kanalizacija, crpnc stanicc, rczcrvoari i pogonskc zgradc Torlak u Kumodražu i sl.).

JEDNO IZLAGANJE (REFERAT) U SKUPŠTINI GRADA BEOGRADA

Opšti uvid u stanje izgradnje grada i organizovanost stručnih investicija u tom radu bila je stalna briga grada - njegovih organa i tela. Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju grada, kao što je već rečeno, obrazovana integracijom nekoliko tehničkih sistema relativno brzo je prihvatila zadatke predviđene gradskim odlukama i odlukama organa Skupštine grada. U izlaganju direktora Direkcije predsedniku Grada dati su podaci o organizacinoj strukturi i broju zaposlenih. U četiri sektora i dve službe bilo je zaposleno 158 radnika - građevinskih inženjera i arhitekata 44, mašinskih inženjera 2, elektroinženjera 2, pravnika 10, ekonomista 3, te 28 radnika sa višom i 21 sa srednjom školom.

Značajni poslovi navedeni kao zadaci u Programu uređivanja i korišćenja gradskog zemljišta. U šest velikih stambenih naselja gradi se ili priprema zemljište za 24.500 stanova, grade se pojedinačni stambeni objekti, zatim mnogi školski, zdravstveni, kulturni i poslovni objekti, ali najteži problemi su problemi finansiranja. Prikazivanje ovog stanja preko stanja obezbeđenosti, priliva i utroška finanansijskih sredstava, najbolje se sagledava cela problematika. U narednim tabelama dato je stanje iz novembra 1966. godine.

Tabela 47. Investicije i njihova realizacija (uređivanje zemljišta)

u 000 novih dinara

OBJEKAT	Vrednost po inves.programu	Obezbeđeno	I s p l a ć e n o	
		Ukupno	Ukupno do 25.6.66.	Od1.1.66. do25.8.66.
1	2	3	4	5
A. UREĐIVANJE ZEMLJIŠTA	139.582,0	114.579,9	49.800,7	26.248,9
1. Konjarnik	23.228,0	23.314,5	16.534,0	3.380,2
2. Šumice	21,712,0	580,4	580,4	138,2
3. Miljakovac	23.861,0	24.062,6	11.925,3	7.344,7
4. Kanarevo brdo	7.740,0	8.186,6	7.298,3	5.544,7
5. Bul. rcvolucijc	5.325,0	5.325,0	5.325,0	3.989,0
6. Ostalo				
Svcga:	221.448,0	176.049,2	91.463,9	46.645,8

Napomena: iz kredita obezbeđeno je 164.317.000, a iz ostalih izvora 11.752.100 novih dinara. Ukupno je obezbeđeno 79,5%; Ukupno isplaćeno 41,3%; Isplaćeno u 1966.godini 21,0%; Biće još realiz. do kraja godine oko 4,0 mil.

Tabcla 48. Invcsticijc i njihova rcalizacija (stambcni objckti)

u 000 n.din.

OBJEKAT	Vrednost po invest. programu	Obczbcđcno	I s p l a ć e n o	
		Ukupno	Ukupno do 25.6.66.	Od 1.1.66. do 25.8.66
1	2	3	4	5
B. STAMBENI OBJEKTI				
1. Bulevar JNA 3	1.292,0	1.292,0	1.292,0	178,0
2. Dubrovačka 12-14	2.236,0	2.236,0	3.236,0	505,0
3. M.Gorkog i J.Veselinovića	2.101,0	2.101,0	901,0	518,0
4. RVI- S.Milošević	4.959,0	4.959,0	3.761,0	1.259,0
5. Mutapova-Njegoševa - -Banijska	10.978,0	10.978,0	4.917,0	774,0
6. Soliter Viška B i C	9.993,0	9.993,0	4.112,0	1.259,0
7. Banijska 12	429,0	429,0	429,0	156,0
8. Banijska 16	406,0	406,0	406,0	132,0
9. Sv.Save 19-27	9.983,0	9.983,0	3.922,0	1.630,0
10. Ognjena Price 42	523,0	523,0	523,0	62,0
11. Požarevačka-Kneza Ive od Semberije	4.292,0	4.292,0	1.222,0	799,0
12. Njcgošcva-Kapctana - Baba Višnjina	5.582,0	5.582,0	1.003,0	362,0
13. Bul. JNA 1	877,0	877,0	833,0	170,0
14. Maksima Gorkog 17a	841,0	841,0	16,0	16,0
15. Banisjka 17	1.166,0	1.166,0	181,0	140,0
16. Gružanska,Žička,J.Rajića	5.280,0	5.280,0	1.860,0	1.860,0
17. M.Gorkog-S.Miloševića	394,0	394,0	394,0	356,0
18. Vršačka 2	765,0	765,0	765,0	27,0
19. Dubrovačka-Skender Begova	906,0	906,0	906,0	18,0
20. Hilendarska 25-27	1.987,0	1.987,0	1.866,0	43,0
21. Vidska-Mažuranićeva	1.033,0	1.033,0	1.029,0	56,0
22. RVI-S.Miloševića	14.775,0	14.775,0	9.650,0	2.196,0
23. Strahinjića bana-Cara Uroša	1.352,0	1.352,0	1.288,0	847,0
24. Bulevar revolucije 40-42	5.137,0	5.137,0	3.544,0	1.144,0
25. Bulevar revolucije 36	100,0	200,0	12,0	12,0
Svega:	87.487,0	87.487,0	47.068,0	14.557,0

Napomena: - kreditna sredstva ne učestvuju u finasiranju.
- na 14 objekata se još radi, ostali su useljeni ili su pri kraju izgradnje
- ukupno je obezbeđeno: 100%; ukupno isplaćeno 53,8%; isplaćeno u 1966.g. 16,6%

Tabela 49. Investicije i njihova realizacija (školski objekti)

u 000 n.din.

OBJEKAT	Vrednost Po invest. programu	Obezbeđeno Ukupno	Isplaćeno Ukupno do 25.6.66.	Od 1.1. do 25.8.66
1	2	3	4	5
C. ŠKOLSKI OBJEKTI				
1. Osn.škol "Braće Jerković"	4.000,0	4.000,0	2.078,0	2.078,0
2. Adm.šk. - G. Vučića 50	539,0	539,0	400,0	276,0
3. Škola u Kn. Višeslava	326,0	326,0	311,0	9,0
4. Škola u Despota Đurđa	377,0	377,0	246,0	5,0
5. Škola u Vojislava Ilića	86,0	86,0	79,0	4,0
6. Škola "Marija Bursać"	663,0	663,0	343,0	19,0
7. Škola u Slavonskoj ulici	123,0	123,0	100,0	35,0
8. Škola "Aleksa Šantić	3.750	3.750	3.650,0	41,0
9. Škola "Jovan Cvijić"	2.109,0	2.109,0	2.087,0	149,0
10. Škola "Franc Prešern"	6.673,0	4.278,0	4.300,0	1.367,0
11. Ekonomškola Rakovica	240,0	240,0	151,0	37,0
12. Ek.škola Banovo brdo	2.975,0	2.975,0	2.886,0	42,0
13. Srednja medicinska škola	8.300,0	8.300,0	6.994,0	607,0
14. Bibliotckarska škola	171,0	171,0	151,0	54,0
15. Elektrotehnička škola	270,0	270,0	217,0	98,0
16. Brodarski školski centar	128,0	128,0	106,0	25,0
17. Geološka škola	2.687,0	2.687,0	2.366,0	70,0
18. Zubotehnička škola	1.555,0	1.555,0	1.472,0	35,0
19. Tckstilna škola	10.067,0	10.067,0	8.990,0	1.450,0
20.Dograd.škole "R. Dakić"	2.919,0	2.919,0	2.765,0	1.130,0
21. Škola u Krupanjskoj ulici	2.800,0	2.800,0	1.959,0	1.663,0
22. Zavod Ivo Lola Ribar	2.133,0	2.133,0	1.855,0	170,0
Svega:	52.891,0	50.370,0	43.614,0	9.372,0

Napomena: - kreditna sredstva ne užestvuju u finansiranju; - ukupno obezbeđeno 95,2%; - ukupno jc isplaćcno 82,5%; - isplaćcno u 1966.god. 17,7%

Tabcla 50. Invcsticijc i njihova rcalizacija (zdravstvcni objckti)

u 000 n.din.

OBJEKAT	Vrednost Po invest. programu	Obezbeđeno Ukupno	Isplaćeno Ukupno do 25.6.66.	Od 1.1. do 25.8.66
1	2	3	4	5
D. ZDRAVSTVENI OBJEKTI				
1. Stac.na N.Beogradu	13.409,0	7.701,0	7.496,0	478,0
2. Dečje jasle	1.120,0	1.120,0	1.053,0	168,0
3. Zavod za maligna oboljenja	741,0	741,0	663,0	250,0
4. Zav. za vaspitanje dece i omladine	300,0	300,0	86,0	6,0
5. Ginekološka bolnica	5.031,0	5.031,0	3.465,0	1.169,0
6. Centar za rehabil.gluvih	6.545,0	6.545,0	4.632,0	1.564,0
7. Zubna poliklinika	2.907,0	2.907,0	827,0	356,0
Svega:	30.053,0	24.345,0	18.222,0	3.991,0

Napomena: - u finansiranju ne učestvuju kreditna sredstva; - ukupno je obezbeđeno 81%; ukupno je isplaćeno 60,6%; - isplaćeno u 1966.g. 13,3%.

Tabela 51. Investicije i njihova realizacija (objekti kulture)

u 000 n.din.

OBJEKAT	Vrednost Po invest. programu	Obezbeđeno Ukupno	Isplaćeno Ukupno do 25.6.66.	Od 1.1. do 25.8.66
1	2	3	4	5
E. KULTURNI OBJEKTI				
1. Narodna biblioteka	63.994,0	2.709,0	870,0	869,0
2. Narodni muzej	8.778,0	8.197,0	7.828,0	763,0
3. Narodno pozorište	9.793,0	9.793,0	9.172,0	5.266,0
4. Atelje Banovo brdo	709,0	709,0	650,0	195,0
5. Bgd. filharmonija	2.662,0	2.662,0	812,0	11,0
6. Atclje 212	6.705,0	6.705,0	6.600,0	100,0
7. Dom pionira	19.424,0	19.424,0	12.791,0	3.400,0
8. Spomenik na Avali	1.925,0	1.925,0	1.732,0	719,0
Svega:	113.990,0	52.124,0	40.455,0	11.323,0

Napomena: kreditna sredstva ne učestvuju u finansiranju; - ukupno je obezbeđeno 45,7%; ukupno je isplaćeno 35,4%; - isplaćeno u 1966.g. 10%.

Tabela 52. Investicije i njihova realizacija (poslovni objekti)

u 000 nov.din.

OBJEKAT	Vrednost Po invest. programu	Obezbeđeno Ukupno	Isplaćeno Ukupno do 25.6.66.	Od 1.1. do 25.8.66
1	2	3	4	5
F. POSLOVNI OBJEKTI				
1.Upravna zgrada u Tiršovoj ul.	1.810,0	1.810,0	1.727,0	199,0
2.Zgrada "London"	8.116,0	8.116,0	7.874,0	216,0
3.Upravna zgrada u Z. Jovinoj	205,0	205,0	153,0	33,0
4.Upr.adm.zgrada u Kn.Mihajlovoj	7.664,0	7.664,0	7.369,0	1.288,0
5.Poslovna zgrada u Kneza Miloša ulici	6.145,0	6.145,0	2.453,0	2.453,0
6.Posl.zgrada u Bul.revolucije	903,0	903,0	152,0	152,0
7. Hotel za samce na Karaburmi	4.127,0	4.127,0	2.261,0	666,0
8. Terazije 13	5.598,0	5.598,0	1.124,0	15,0
Svega:	34,568,0	34.568,0	23.113,0	5.022,0

Napomena: kreditna sredstva ne učestvuju u finansiranju; - ukupno je obezbeđeno 100 %; ukupno je isplaćeno 66,9 %; - isplaćeno u 1966.g. 14,5 %

Tabela 53. Investicije i njihova realizacija (ostali društveni objekti)

u 000 nov.din.

OBJEKAT	Vrednost Po invest. programu	Obezbeđeno	Isplaćeno	
		Ukupno	Ukupno do 25.6.66.	Od 1.1. do 25.8.66
1	2	3	4	5
G. OSTALI OBJEKTI				
1. Plivački bazen "Tašmajdan"	17.500,0	10.944,0	9.436,0	3.836,0
2. Međumesna autobus.stanica	3.914,0	3.914,0	3.515,0	1.451,0
3. "Zeleni venac"	6.200,0	5.800,0	1.068,0	498,0
4. Čuburski trg	1.316,0	1.316,0	734,0	667,0
5. Trg Terazije	3.552,0	1.000,0	275,0	-
Svega:	32.482,0	22.974,0	15.028,0	

Napomena: kreditna sredstva ne učestvuju u finansiranju; - ukupno je obezbeđeno 70,7%; ukupno je isplaćeno 46,3 %; - isplaćeno u 1966.g. 19,9 %

U Izveštaju o ostvarenom prilivu i utrošku sredstava za uređenje zemljišta od 1. januara do 31. avgusta 1966. godine iskazani su i to: (1) priliv koji je planirala Direkcija usvojen je od Saveta za građevinske i komunalne poslove Skupštine grada, u visini 144.093.503 novih dinara, a ostvaren je sa 108.615.892,8 mil.novih dinara ili 75,4% od plana. Između ostalog, doprinos za korišćenje gradskog zemljišta ostvaren je sa 8.544.509 novih dinara. Drugi izvori koje je uplatio investitor kao učešće u troškovima uređivanja zemljišta (u prilivu) uplaćeni gradskom fondu dostigli su 22.704.219,8 novih dinara, a krediti (Gradskog fonda za stambenu izgradnju i Beogradske udružene banke) 85.911.673 novih dinara. (2) Utrošak sredstava (planiran kao i priliv) realizovan je sa 34,5% u proseku, međutim, utrošak sredstava za uređivanje zemljišta u velikim stambenim naseljima, kao prioritetan, iznosio je 66% ostvarenih sredstava od priliva.

U izveštaju je posebno ukazano na obim radova Direkcije, koji se odnose na za sektor studija i projektovanja. Stanje je detaljno prikazano: (1) izrada projekta za devet društveno-socijalnih objekata čiji investicioni predračun iznosi 28,8 miliona novih dinara; (2) izrada devet projekata prosvete i kulture sa investicionim predračunom od 8,3 milijarde novih dinara; (3) izrada stambenih objekata i objekata opšte arhitekture sa investicionim predračunom od 7,5 milijardi novih dinara.

Predsednik grada i drugi funkcioneri dali su na ovom sastanku podršku naporu Direkcije u realizaciji njenih opštih zadataka preuzimajući obavezu da sa bankama i investitorima, koji u nove investicije mogu da ulože veća sredstva, održe zajedničke sastanke i obezbede ta sredstva.

Predsednik je izvešten o sporazumu koji je postignut sa Direkcijom za izgradnju Novog Beograda (sastanak 20.06.1966.god. B.Hranisavljević, T.Devalad, inž. Konjev, A.Vojnović, V.Kravić i R.Vujnović) za zajedničku pripremu novog programa uređivanja zemljišta. Program treba da bude okosnica svih graditeljskih poduhvata u Beogradu i zato je potrebno sa urbanistima grada i naučnim i stručnim organizacijama definisati zahteve i studije. Posebno je razmatran projektni zadatak toplifikacije grada i predlog da se za novi i stari deo grada objedini. Anganžovan je Rudarski institut Beograda na čelu sa prof. D.Malićem sa Tehnološkog fakulteta koji je već realizovao neke studije. Dogovoreno je da konačnu studiju o toplifikaciji Beograda recenzira Institut za toplifikaciju SSSR-a, o tome su već postignuti prethodni dogovori. Načelno je postignut dogovor sa PTT Beograd (10.6.1966.godine - direktor Gojko Bubalo i dir. Direkcije R.Vujnović) da se svi zahvati na PTT mreži u okviru gradske rekonstrukcije finansiraju na teret njihovog preduzeća, s tim da Direkcija to tretira kao učešće u troškovima uređenja zemljišta na lokacijama za koje su oni zainteresovani. To je međusobnim ugovorom konkretizovano.

Između ostalog naglašeno je da je postignut dogovor sa JNA (4.juli 1966.godine Vasko Grubar i saradnici) oko lokacije u Ulici Franše Deperea, da je započeto razmatranje izgradnje industrijske zone u Krnjači, kompleksa Gradske čistoće na Obrenovačkom putu, te programa garaže "Škoda" kod autoputa.

BELEŠKE O POSLOVIMA U TOKU[82]

Predajući svoju dotadašnju dužnost direktora Direkcije za gradsko zemljište, Pera Kulundžić ostavio je sledeću zabelešku, pored primopredajnog elaborata:

Naselje Konjarnik - Kreditni odbor Komunalne banke odobrio je sredstva za pripremu i uređenje zemljišta u ovom naselju u iznosu od 8,600.000.000.- starih dinara. Međutim, polovinom maja ovaj kredit trebalo je da odobri i izvršni odbor *tako* da *još uvek taj kredit nije formalno odobren,* izuzev što je dobijen avans.

Sa ovog naselja treba da se preseli oko 519 porodica koje su bespravno sagradile objekte. Ugovor je sklopljen i njegovo izvršenje je u toku za 162 porodice sa Opštine Zvezdara i 112 porodica sa Opštine Voždovac. Opštini Zvezdara dodeljen je spisak za oko 240 porodica koje može da preseli, s tim da će za preseljenje svake porodice od ovih *240 biti isplaćeno Opštini oko 2,660.000.* starih dinara. S obzirom da je nedostajao jedan broj parcela *ugovor formalo nije sklopljen.* Zamenik direktora Urbansitičkog zavoda drug Kabiljo saglasio se da se u naselju *Mali mokri lug* dodeli *50 parcela* za preseljenje ovih porodica. Prema tome, sada se može i formalno sklopiti ugovor za preseljenje svih 240 porodica sa Opštine Zvezdara.

Za raseljavanja na naselju Konjarnik i drugim naseljima, građevinska preduzeća Inpros i Komgrap ponudila su oko 600 stanova. Nije postignuta saglasnost o ceni stanova u naselju Konjarnik, a za ostale stanove postignuta je saglasnost.

Takođe *nije rešeno finansiranje rasvete na delu Ustaničke ulice od Vojislava Ilića do kraja naselja* Konjarnik, niti je raspravljeno pitanje da li će se na tom potezu u gradski saobraćaj uvoditi trolejbusi ili autobusi. Prema dogovoru sa drugom Babinom i Ratkom Petrovićem po ovom pitanju bi trebalo da se održi jedan sastanak u Direkciji.

[82] Autor je ovu zabelešku (kao amanet) primio 26. maja 1966. godine od druga Pere Kulundžije direktora Direkcije za izgradnju i uređivanje gradskog zemljišta. Ova zabeleška interesantna je kao informacija o tadašnjem načinu opštenja i razmišljanja. Pera Kolundžija bio je savestan i odgovoran čovek, prvoborac i omladinski rukovodilac u ratu, a posle završenog Pravnog fakulteta, pre dolaska na dužnost direktora Direkcije, bio je predsednik opštine Voždovac.

Naselje Miljakovac - Početkom maja održan je sastanak na kome su učestvovali drugovi Aksentije Marković, Mile Jovanović, Aleksandar Vojnović, Ljubiša Lukić i predstavnici komunalnih organizacija. Na tom sastanku je dogovoreno da se u predsedništvu razmotri mogućnost kreditiranja pripreme građevinskog zemljišta u naselju Miljakovac, s obzirom *da se direktor Poslovne banke energično izjasnio protiv kreditiranja pripreme zemljišta i proizvodnje stanova u ovom naselju.*

Naselje Šumice - Na poslednjem sastanku koji je održan kod predsednika Skupštine opštine Voždovac, uglavnom su istaknuta pitanja koja su ostala otvorena. Posebno treba istaći potrebu obezbeđenja 25 miliona za promenu urbanističko-tehničkih uslova jedne ulice na potezu kod Toplane. O mogućnosti dobijanja kredita od 25 miliona dinara razgovarano je sa drugom Jankovićem, međutim, to pitanje nije dovedeno do kraja.

Naselje Kanarevo brdo – S obzirom da će u julu i avgustu mesecu najveći broj zgrada biti u izgradnji, a i projekti zgrada su uglavnom završeni, sada su upravo stvorene mogućnosti da se *sa Komgrapom razmotri mogućnost brže dinamike uplate sredstava, koja se odnose na pripremu zemljišta, a terete cenu stana*, nego što je to ugovorom predviđeno.

Sa direktorom preduzeća za Distribuciju električne energije, drugom Babinom, dogovoreno je da će Direkcija finansirati provizorijum za gradilišnu struju u iznosu od najviše 25 miliona dinara. Ovo preduzeće je trebalo da podnese predračun troškova za ovaj provizorijum. Taj ugovor nije sklopljen. *Preduzeće je obavezno da ovaj provizorijum izgradi najkasnije do 1. jula.*

Takođe je dogovoreno sa drugom Jovom Jankovićem i potpredsednikom Opštinske skupštine Savski venac da se iz kontigenta stanova kojim je raspolagao bivši Stambeni fond omogući kupovina jednog broja jednosobnih stanova za raseljavanje nehigijenskog naselja Prokop.

Potez Kumodraške ulice - Dobro bi bilo razmotriti mogućnost da se sredstva koja Inpros treba da ustupi za ovaj blok, u iznosu od 70 miliona dinara upotrebe kao učešće za raseljavanje druge etape Ulice Ranka Tajsića, s obzirom da je veoma važno da se ova ulica završi radi povezivanja stambenih blokova u Kumodraškoj ulici i naselja Braće Jerković sa centralnim delom grada.

Stambeni blok Julino brdo - Konkurs za ustupanje zemljišta raspisan je iako se Urbanističi zavod nije slagao da investitor raspiše konkurs za arhitektonsko rešenje ovog stambenog bloka. Naime, direktor Urbanističkog zavoda *nije bio saglasan sa raspisivanjem ovog konkursa* jer je smatrao da Direkcija nema prava da raspisuje konkurse o ustupanju zemljišta pre nego što raspiše konkurs o arhitektonskom rešenju ovog bloka. Taj problem ostao je nerašćišćen.

Stambeni blok Siva stena - Sa zamenikom direktora Urbanističkog zavoda drugom Kabiljom dogovoreno je da se na ovom potezu razradi još jedan blok i da se povuče lokacija izdata za samački soliter. Izgradnja ovog solitera ustupljena je Zajednici građevinskih preduzeća Inpros, tako da se na celom potezu izgradi stambeni blok. Direktor Inprosa, drug Aksentije Marković, saglasio se sa svim ovim pod uslovom da mu se na drugom mestu dodeli lokacija za izgradnju stamačkog solitera. O ovom pitanju je dao i pismenu saglasnost. Međutim, sada traži da se izmeni to njihovo rešenje. Naša je namera bila da se tu sagradi jedan broj stanova sa leve i desne strane Ulice Braće Jerković za potrebe Direkcije. *Istina, Urbanistički zavod nije bio saglasan da se sa obe strane ulice proširuje ovaj stambeni blok već samo sa jedne strane.* Taj problem se sada dosta komplikovao.

Takođe je postignuta saglasnost sa predsednikom Opštine skupštine Voždovac da se direktno preduzeću Komgrap ustupe dva placa za porodično-stambenu izgradnju, a za preseljenje dve zemljoradničke porodice. Zgrade ovih porodica nalaze se u stambenom bloku čija je izgradnja u toku. Sva ostala pitanja u vezi sa izgradnjom ovog bloka regulisana su ugovorom sa preduzećem Komgrap.

Razgovori u toku o ustupanju zemljišta: Direkcija za izgradnju građevinskih objekata DSNO za objekat Zdravstveni centar, Institut za nuklearne sirovine na kompleksu između Centralnog groblja i Zaplanjske ulice (zemljište je jednim delom već preneto na ovaj Institut 1957. godine, međutim, drugi deo zemljišta nije prenet što omogućava Direkciji da reguliše odnose sa ovim Institutom). Slično je sa ustupanjem zemljišta za Zavod za dezinfekciju grada, skladišta Centrotekstila u industrijskoj zoni Makiš, veterinarsko-sanitarne objekte za gradski sanitarni centar, lokaciju za fabriku Elektronske industrije Niš (sporazum je postignut sa Urbanističkim zavod u pogledu lokacije).

Sa pomoćnikom sekretara SIV-a drugom Nešom *Konstantinovićem* održan je sastank 8. maja na kome se razgovaralo *o problemu izgradnje Francuske škole. Direkcija za izgradnju i održavanje stanova diplomata akredititovanih u Jugoslaviji neovlašćeno je obavestila Francusku ambasadu da može da gradi školu na potezu Bulevara JNA i da cena pripreme zemljišta iznosi 60,000.000. dinara.* Ponuđeno je zemljište za izgradnju ove škole u Crnotravskoj ulici i Jajincima i sada bi taj problem ponovno trebalo razmotriti sa drugom Konstantinovićem.

Nedavno smo takođe obavešteni o namerama Demokratske republike Nemačke da u Beogradu *gradi svoje trgovinsko predstavništvo.* Mi po ovom pitanju nismo razgovarali sa Sekretarijatom za inostrane poslove, jer je to bila jedna nezvanična informacija.

Skupština opštine Savski venac nije se saglasila sa *našim zahtevom da nam se ustupi zemljište za izgradnju četiri rezidencije* ambasadora. Imali smo nameru da o ovom pitanju održimo sastanak sa potpredsednikom Rajačićem. Međutim, taj sastanak nije održan.

Problem izgradnje toplana u novim naseljima - Po ovom pitanju je održano više sednica. Početkom maja održan je jedan sastanak na kome su učestovali: Jovo Janković, Aleksandar Vojnović i drugi. Na tom sastanku je dogovoreno da se zaključ načelni ugovor između Beogradske toplane, Komunalne banke i Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada, ugovor kojim bi se i formalno utvrdilo da izgradnja toplana i toplo-dalekovoda ne tereti cenu stana i da će Komunalna banka kreditirati njihovu izgradnju u naseljima Konjarnik i Miljakovac. Takođe je dogovoreno da se u međuvremenu prouči da li će se toplifikacija Konjarnika vršiti izgradnjom nove toplane ili pak dovođenjem toplo-dalekovoda na Konjarnik sa Toplane Novi Beograd, a to može tehnički da se reši i preko postojećeg zeljezničkog mosta. Takođe je dogovoreno da Komunalna banka kreditira ceo poduhvat oko projektovanja toplifikacije starog dela grada, a sa ciljem, pre svega, da se reši pitanje korišćenja toplotne energije Beogradske topolane. Na sastanku je istaknuto da je za ove svrhe potrebno obezbediti oko 600 miliona dinara. Dogovoreno je takođe da se

ovaj zahtev odmah uputi Komunalnoj banci kako bi Beogradska toplana mogla da pristupi organizaciji projektnog biroa.

Ostala pitanja - Sa predstavnicima JNA dogovoreno je da se ubrza izrada urbanističko-tehničkih uslova za potez transverzale, s tim da se pitanje mogućnosti ustupanja ovih blokova JNA razmotri početkom septembra. Nikakve konkretne obaveze po ovom pitanju nisu preuzimane. *Takođe je dogovoreno u vezi sa zahtevom da im se ustupi u zoni Makiša 45 hektara* zemljišta, da se sa naše strane napravi jedan orijentacioni proračun troškova pripreme i da se na njihovu inicijativu taj problem razmotri u predsedništvu Grada.

Direktorima građevinskih preduzeća saopšteno je da ukoliko *Direkcija ne bude htela da gradi na Karaburmi (etapa IX)* da će se u najskorije vreme raspisati konkurs za ustupanje građevinskog zemljišta u ovom stambenom bloku ako se reši pitanje kreditiranja pripeme zemljišta. Održan je sastanak sa predstavnicima komunalnih organizacija i predstavnikom Urbanističkog zavoda drugom Kabiljom. Zabeleške o dogovorima u vezi sa ovim naseljem, odnose se na pitanje regulacije reke, gradnje prve etape glavne ulice i kreditiranja, a nalaze se kod druga Aleksandra Vojnovića.

Na sastanku odrzanom u Direkciji na kome su bili predstavnici nekih komunalnih organizacija, direktor Inprosa, Kongrapa i direktor Komunalne banke, drug Ljubiša Lukić, dogovoreno je *da se do 1. jula izradi jedna analiza za potez Vojvode Stepe, Bulevara revolucije* (I etapa) i *potez transverzale* (I etapa) i *etapa IX - Karaburma.* Ovo je moguće s obzirom da je popis izvršen i za potez Bulevara vojvode Stepe, Bulevara revolucije i za etapu IX (Karaburma), a i urbanističko-tehnički uslovi su ili gotovi li su pri završetku. Direktor Urbanističkog zavoda, drug Aca Đorđević, saglasio se takođe sa ovom odlukom, *izuzev za potez transverzale.* Potom je zaključeno da se do 15. jula održi sastanak u Gradskoj skupštini gde bi se na osnovu osnovnih ekonomskih pokazatelja razmorili uslovi za finansiranje priprema i da bi se usaglasili stavovi u tom pogledu za ova naselja. Na ovom sastanku je drug Lukić rekao da Komunalna banka neće finansirati pripremu zemljišta na potezu gde je udeo rušenja u ceni stana velik i smatra da je ovaj sastank neophodan da se raščisti pitanje mogućnosti kreditiranja stambene izgradnje na ovim potezima.

- Dogovoreno je da se iz kontigenta stanova kojim raspolaže *Direkcija obezbedi 60 stanova Sektoru za javne objekte i trgove i posebno 44 stana* za potrebu izgradnje biblioteke. Konkretnije ta pitanja nisu rešena samo zbog toga što formalno nije okončan dogovor sa Komunalnom bankom oko ustupanja *220 stanova bivšeg Stambenog fonda.*

- Ugovori o kupovini i gradnji stanova uglavnom su svi zaključeni izuzev stanova čiju prodaju su ponudli građevinska preduzeća Komgrap i Inpros prilikom raspisivanja konkursa za Konjarnik (spisak ugovora prilaže se uz ovu zabelešku). Sa preduzećem Komgrap dogovoreno je da 15. juna počne izgradnja 3 stambene zgrade na potezu Kumodraške ulice. Međutim, teškoću sada predstavlja *iseljenje dve porodice.* Ovde je predviđena izgradnja oko 334 jednosobna stana i u zgradi čija je izgradnja otpočela 65 stanova. To je najpovoljnija struktura stanova sa kojima Direkcija raspolaže. Takođe su vođeni razgovori sa *zadrugom Betonjerka za kupovinu 20 stanova na Belim vodama.* Upravniku zadruge je saopšteno da te stanove ne prodaje, a da ćemo mi naknadno videti da li smo interesenti za kupovinu tih stanova za raseljavanje u stambenom bloku Julino brdo.

- Sva pitanja koja se odnose na dogovore sa Urbanističkim zavodom, a odnose se na sektor izgradje trgova i javnih objekata nalaze se u službenoj belešci (prilog broj 2 ovog materijala).

- Sa direktorom Stambenog preduzeća, drugom Jamnikom, postignuta je saglasnost u pogledu cene, rokova, dinamike, finansiranja, zajedničke izgradnje tri poslovna objekta, prodaje nekoliko lokala i prodaje poslovne zgrade čija je izgradnja u toku na Kalenića pijaci. Saglasnost je postignuta i u pogledu teksta ugovora. *Formalno ti dokumenti nisu potpisani.*

- Na sektoru izgradnje javnih objekata nisu razmatrani problemi finansiranja zdravstvenih objekata.

- Sa drugom Puđom je dogovoreno da Privredna komora pripremi jedan plan do kraja marta meseca, sa isticanjem najneophodnijih potreba *za pripremu zemljišta za potrebe industrije i da se* posle toga razmotri pitanje kreditnih sredstava i sva druga pitanja.

- Sa direktorm Urbanističkog zavoda dogovoreno je *da se u aprilu mesecu predaju Direkciji urbanistički uslovi za naselje Miljakovac* (etapa II). Smatra se da je taj posao formalno okončan u prošloj godini, tako da izrada urbanističko-tehničkih uslova za naselje Miljakovac (etapa II) i nije predviđena programom Urbanističkog zavoda za ovu godinu.

- U vezi sa autoputom na sastanku kod druga Krunića je dogovoreno da načelnik za privredu Gradske skupštine, zajedno sa Privrednom komorom, razmotri način uklanjanja privrednih objekata sa poteza autoputa (tj. da se definitivno utvrdi za koje radne organizacije je potrebno obezbediti nove lokacije, koje mogu svoje pogone preseliti u druge prostorije, koji se pogoni mogu likvidirati; s obzirom da se uklanja znatan broj objekata za snabdevanje, treba da se razmotre privremena rešenja u pogledu snabdevanja itd.). Sa drugom Rajačićem je dogovoreno, s obzirom da je Direkcija zadržala *oko 130 stanova u naselju Šumice* za potrebe raseljvanja na potezu autoputa, *da Direkcija upotrebi ove stanove za druge potrebe,* za raseljavanje u naselju Konjarniku i drugim naseljima, jer za ove stanove *nije bila kreditirana od Gradske skupštine.*

- Sa predsednicima III i V suda i sa predsednikom Okružnog suda dogovoreno je da mi u *prvoj polovini juna meseca pripremimo dokumentaciju o pitanjima eksproprijacije,* a oni će takođe pripremiti određenu dokumentaciju u vezi sa ovim problemima, pa bi se na jednom zajedničkom sastanku raspravila, pre svega, pitanja kriterija prilikom eksproprijacije stambenih zgrada.

- Takođe je dogovoreno sa drugom Rajačićem da se održi jedan sastanak sa predstavnicima Saveznog i Republičkog vrhovnog suda o problemima preseljenja porodica u užem građevinskom rejonu. Ova informacija o problemima preseljenja tih porodica dostavljena je drugu Rajačiću i sekretaru Gradske skupštine, međutim, taj sastanak još uvek nije održan.

KONTROLA INVESTICIONE POTROŠNJE ZA 1965. I 1966. GODINU

Uobičajena kontrola investicione potrošnje izvršena je krajem 1966. godine kod Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada Beograda od strane Službe društvenog knjigovodstva - Filijale 601 iz Beograda[83]. S obzirom na nove zadatke Direkcije utvrđene odlukama gradskih organa, kao i njeno organizaciono jačanje, rasprava o stanju investicija, pogotovo investicione potrošnje preuzetih objekata iz ranijih godina, dobro je došla da bi Direkcija kao zastupnik mnogih investitora i sa njima raspravila sporna pitanja. Nakon analize primedbi navedeih u zapisniku Službe društvenog knjigovodstva, Direkcija je uputila odgovor koji se ovde dajeda bi se ukazalo na tadašnje teškoće i problematiku investiranja, kao i da bi se istakli problemi izgradnje grada. U odgovoru je između ostalog rečeno:

"Neosporna je činejnica da treba izvršiti korekciju investicionih programa za objekte čija je izgradnja u toku, a posebno investicionih programa koji su usvojeni pre dejstva mera privredne reforme.

Međutim, ne možemo se složiti sa primenjenim postupkom preračunavanja - tj. povećanja vrednosti radova na osnovu prosečnih koeficijenata porasta cena materijala i usluga u građevinarstvu za 1965. i 1966. godinu, koeficijenata koje je dao Statistički zavod, jer je Direkcija u najvećem broju slučajeva već u drugoj polovini 1965. godine, na osnovu predloga izvođača radova i svojih preračuna izvršenih na osnovu predviđanja kretanja cena u proteklој i ovoj godini, povećala investicione programe, odnosno izvršila predračunavanje vrednosti radova, tako da novi predračuni daju sasvim realnu sliku nove vrednosti objekata.

Iako neki programi ovako korigovani nisu formalno povećani usvajanjem od odgovarajućih organa - investitotra - njihova realnost je u punoj meri obezbeđena, a to je i bio jedan od ciljeva ankete koju je sprovela SDK.

Korigovanje programa na osnovu realnih predračuna za sve stavke neizvršenih radova, tj. do završetka objekta, isključuju potrebu globalne procene ostalih radova - izraženu procentom - jer je time eliminisan elemenat nepouzdanosti krajnjih rezultata potrebnih sredstava.

Priprema zemljišta za stambenu i komunalnu izgradnju koju je izvršila biv. Direkcija za izgradnju i uređenje zemljišta, ne može se po svojoj suštini izjednačiti sa ostalim investicionim ulaganjima, što se delimično vidi iz obrazloženja datih u Zapisniku na strani 5 i 6 pod tač.3.

Naime, priprema zemljišta (raseljavanje i raščišćavanje terena, izrada planova, programa, urbanističko-tehničkih uslova, izgradnja sekundarne mreže itd.), koja prethodi izgradnji objekata predstavlja preduslov izgradnje, koja se na većim naseljima vrši etapno i traje više godina, pa se investicionim programom mora kompleksno rešiti bez obzira na rok završetka radova. Zato smatramo da je u ovim slučajevima opravdano primeniti drugi tretman obezbeđenja sredstava u odnosu na celokupni investicioni program, što znači da kao obezbeđenje treba priznati i ona sredstva koja će se u kasnijim periodima ostvariti ili iz sopstvenih izvora (doprinos za korišćenje gradskog zemljišta) odnosno iz učešća investitotra ili novih kredita. U principu, a i u praksi, ne može se ići na prirpemu novih etapa ako se za to ne obezbede potrebna sredstva.

[83] Kontrolu su izvršili inspektori SDK-a: Milorad Stefanović i Jovan Đakić, a odgovor na zapisnik broj 258 SDK-a- Filijala 601, dao je direktor Direkcije inž. Ratko Vujnović.

Na strani 3 Zapisnika data je tabela (po objektima) potrebnih sredstava po investicionim programima, sa korekcijom (primenom koeficijenata) obezbeđenih i neobezbeđenih sredstava. Da bi se lakše uočile i pratile razlike po Zapisniku SDK i Direkcije, dajemo uporedni pregled i objašnjenja ovih razlika.

Tabela 54. Investicioni objekti u gradnji u 000 nov.dinara

Objekat	Korig.invest.prog.		Obezbeđeno		Neobezbeđeno	
	Po zapisn.	Direkcija	Po zapisn.	Direkcija	Zapisn.	Direkcija
1	2	3	4	5	6	7
Up. adm.šk.G.Vučića	599	539	539	539	60	-
Psm/škol. F.Prešern	5231	5007	4130	4130	1101	877
Sred.med škola	8937	8300	8098	8098	839	202
Ind.škola R.Dakić	3049	3919	2706	2706	343	213
Škola za lik.tehn.	7547	2800	2300	2300	5247	500
Narodni muzej	9595	8778	8197	8197	1398	581
Filharmonija	2662	2662	1347	1347	1315	1315
Dom pionira	22843	19424	19775	19775	3068	-
Pliv.bazen Tašmajdan	15207	15207	8944	8944	6263	6263
St.zgrada Bul.revolucije	5760	5135	5137	5137	623	-
St.zgr.Banijska ulica	17316	17541	14225	14225	3091	3316
Osn.škola "M.Bursać"	762	700	538	538	224	172
Hotel za sam. Karaburma	3870	3870	3812	3812	58	58
Ginekološka bolnica	5654	5031	4915	4915	739	116
Svega:	109032	97923	84663	84663	24369	13613

Upravno-administrativna škola - Gospodara Vučića ulica - Adaptacija ove škole vrši se na osnovu investicionog programa koji je usvojen oktobra meseca 1965. godine. Programom su obuhvaćena sva povećanja cena nastala zbog dejstva mera posle privredne reforme, kao i eventualna dalja povećanja do završetka radova. Prema tome, za ovaj objekat su obezbeđena sva potrebna sredstva.

Osnovna škola "Franc Prešern" - Investicioni program izgradnje od n.din. 3,607.000.- usvojen je septembra meseca 1964. godine. Realno povećanje vrednosti radova do završetka objekta u ovoj godini preocenjuje se na 1,400.000.- novih dinara, tako da će ukupni troškovi iznositi oko 5,007.000.- n.dinara, a neobezbeđena sredstva u odnosu na revidiran program iznose oko 877.000.- novih dinara.

Srednja medicinska škola "Baja Sekulić" - Ova škola se gradi u dve etape, jedna je završena potpuno, a druga oko 60%. Ukupno potrebna sredstva za pokriće svih isplata iznose oko n.din. 8,300.000.-, pa bi za ovaj objekat trebalo obezbediti još oko n.din. 202.000.-.

Industrijska škola "Radoje Dakić" - Prvobitni investicioni program kojim je predviđeno n.din. 2,353.000.- treba korigovati na 2,919.000.- n.din. Na ovom objektu je kolaudovana izgradnja sprata, dok za izgradnju hale treba obezbediti još 213.000.- novih dinara.

Škola za likovne tehničare - Investicioni program na novih dinara 5,449.000.- , koji je usovjen maja 1965. godine, umanjen je u ovoj godini za 2,649.000.- novih dinara pošto se odustalo od izgradnje fiskulturne sale, pa je nova predračunska

vrednost škole novih din.2,800.000.-. Iznos od 500.000.- novih dinara obezbediće se iz budžetskih sredstava grada tj. iz priliva u 1966. godini.

Narodni muzej - Pošto se objekat nalazi u završnoj fazi - ovih dana će biti izdata dozvola za upotrebu, pa je samo mali deo radova ostao nezavršen, postojala je objektivna mogućnost da se izvrši korekcija programa koja omogućuje utvrđivanje najrealnije vrednosti objekta tj. 8.778.000.- novih dinara. Od neobezbeđenih sredstava 581.000.- novih dinara iz republičkih sredstava biće uplaćeno 420.000.- a iz sredstava Grada 161.000.- novih dinara.

Beogradska filharmonija - Valorizacija ranijeg programa je izvršena u maju ove godine pa se podaci SDK i Direkcije slažu.

Dom pionira - Po novom investicionom programu koji je sačinjen u maju ove godine, ukupna predračunska vrednost ovog objekta, zbog povećanja cene i izmene u programu, iznosiće 19,422.000.- n.din., tako da su sva sredstva obezbeđena do završetka radova.

Plivački bazen Tašmajdan - Za ovaj objekat nije korigovan prvobitni program koji je usvojen 1963. godine, a na osnovu pojedinačnih preračuna količina i vrsta radova, pa je usvojena procena data u zapisniku kao orijentaciona, mada je metodološki neprihvatljiva. Sredstva za ovaj objekat obezbeđuju se iz učešća u raspodeli prihoda od Sportske prognoze, pa se može očekivati da će potrebna sredstva biti obezbeđna.

Stambena zgrada Bulevar revolucije 40-42 - Valorizacija investicionog programa iz 1965. godine zbog povećanja cena materijala i usluga daje novu vrednost objekta od novih dinara 5.135.000.-, tako da su za izgradnju ovog objekta obezbeđena novčana sredstva.

Stambena zgrada Banijska - Sime Miloševića ulica - Realna vrednost investicionog programa po izvršenoj korekciji u 1966. goidni, iznosi 17,541.000.- n.din., dok su neobezbeđena sredstva 3.316.000.- n.dinara odnosno za 225.000.- n.din. više nego što je navedeno u Zapisniku SDK.

Osnovna škola "Marija Bursać" - Dogradnja ovog objekta koštaće 710.000.- n.dinara, odnosno 113.000.- n.dinara više nego što je predviđeno investicionim programom usvojenim novembra 1964. godine. Prema valorizovanom programu treba obezbediti još 171.000.- n.din. za potpuno dovršenje objekta.

Hotel za samce na Karaburmi - Podaci iz Zapisnika su tačni tj. treba obezbediti još 58.000.- n.din.

Ginekološka bolnica – Procenjeno je da je konačna cena koštanja ovoga objekta 5.031.000.- n.din. tj. za 116.000.- n.din. više od iznosa obezbeđenih sredstava.

Razlika između podataka iz Zapisnika o visini predračunskih vrednosoti investicionih programa i valorizacije koju je izvršila Direkcija, za objekte biv. Direkcije za izgradnju javnih objekata, na osnovu detaljnog preračunavanja po količinama i cenama pojedinih radova i umanjenja za radove koji se neće izvoditi, iznosi n.dinara 11,119.000.- i za taj iznos bi trebalo umanjiti zbir i pojedine stavke u tabeli na strani 3 Zapisnika - prva kolona.

Zbog umanjenja ovog iznosa menja se i ukupan iznos neobezbeđenih sredstava u odnosu na korigovane investicione programe i to sa n.din. 24,369.000.-, u Zapisniku, na 13.613.000.- n.din. po realnom proračunu (kolona 3 Zapisnika na strani 3).

Tačno je da je 30. aprila 1966. godine vrednost ugovorenih radova za Narodno pozorište bila veća za 1,611.000.- n.dinara, od obezbeđenih tj. prenetih sredstava na račun ovog objekta. Međutim, ova sredstva su obezbeđena i isplaćena u maju mesecu ove godine (iz Republičkih i sredstava Grada), a objekat je predat na korišćenje početkom ove godine.

Da se ne bi objekat predao na korišćenje sa zakašnjenjem, što bi dovelo do znatno većih šteta i gubitaka, radovi su blagovremeno ugovoreni i izvršeni, pošto je bilo sasvim sigurno da će sredstva biti obezbeđena iz republičkog i gradskog budžetskog priliva.

Primena prosečnih stopa kalkulativnog porasta cena u građevinarstvu u 1965. i 1966. godini, u Zapisniku SDK su i za objekte bivše Direkcije za uređivanje i izgradnju trgova takođe nerealno korigovane. Pošto raspolažemo potpuno pouzdanim podacima o valorizaciji investicionih programa zbog uticaja cena i izmena u projekata, u sledećoj tabeli prikazujemo realno stajne neobezbeđenih sredstava.

Tabela 55. Investicioni objekti u izgradnji u 000 n.din.

Objekat	Korig.invest. program		Obezbeđeno Neobezbeđeno			
	Po zapisn.	Direk-cija	Po zapis.	Direk-cija	Zapis.	Direkcija
1	2	3	4	5	6	7
Zub. poliklinika	2709	3226	2195	2351	514	875
Centar za rehabil.gluvih	6838	5907	4353	5314	2485	593
St.zgrada Dubrovačka ulica	2273	1990	1990	1990	283	-
St.zgr. RVI-S.Miloševića	5733	5527	5198	5337	535	190
St.zg.Mutapova-Njegoševa ulica	8239	5339	5405	5405	2834	-
Sol.Viška	5272	4485	4340	4340	932	145
St.zgr. Banij.12	524	511	511	511	13	-
St.zgr.Banij. 16	495	482	482	482	13	-
St.zgr.S.Save 19-27	10461	5322	6319	5319	4142	3
St.zgr. O.Price	609	547	582	582	27	-
St.zgr.Požarevac	2660	2960	1397	2967	1268	-
St.zgr.Njegoševa-Koče kapetana	1968	1610	1550	1550	418	60
St.zgr.Bulevar JNA	1002	870	821	891	181	-
St.zgr.Žička-Gružanska (A,B,C)	7003	4770	4710	4710	2293	60
Trafo-stanica- Sarajevska ulica	4490	3509	3146	3446	1344	63
Svega:	60276	47055	42994	45195	17282	1989

Zubna poliklinika - Predračunska vrednost korigovanog investicionog programa u 1966. godini iznosi 3,226.000.- n.dinara. Povećanje od 1,584.000.- n.dinara u odnosu na program koji je usvojen početkom 1964. godine rezultira iz povećanja cena materijala i usluga u toku 3 godine. Za ovaj objekat je obezbeđeno 2,351.000.- n.dinara (sa garantnim iznosom), a neobezbeđeno 875.000.- novih dinara, odnosno za 361.000.- više nego što je prikazano u Zapisniku SDK.

Centar za rehabilitaciju gluvih - Iz prvobitnog investicionog programa izbrisana je sala koja se neće graditi, pa je samo ostatak radova valorizovan. Povećanje obezbeđenih sredstava u odnosu na sredstva navedena u zapisniku nastalo

je zbog toga što su u međuvremenu - u maju mesecu vraćena sredstva ograničenja od 25%, a i šo su u obezbeđena sredstva uključena i sredstva garantnog iznosa od 10%.

Stambena zgrada Dubrovačka 12-14 - Zgrada je useljena 1. juna o.g., a kolaudacija je u toku. Ukupna vrednost zgrade je 1,990.000.- novih dinara, koliko iznose obezbeđena sredstva.

Stambena zgrada RIV – Ul. Sime Miloševića - Prijem polovine ove izgrađene zgrade je u toku, a druga polovina će biti završena do kraja jula o.g. Ukupna vrednost zgrade je 5.527.- dok su obezbeđena sredstva 5.337.- n.din. (zajedno sa garantnim iznosom od 139.000.- n.din.).

Stambena zgrada - Mutapova-Njegoševa-Banijska ulica - Prvobitnim programom predviđena je izgradnja tri bloka, ali se kasnije odstupilo od bloka A, tako da je korekcija investicionog programa izvršena samo za blokove B i C. Nova predračunska vrednsot je 5,339.000 n.din., a obezbeđena sredstva 4,505.000, što znači da je obezbeđeno dovoljno sredstava za dovršenje objekta.

Stambena zgrada - Soliter I-Viška - Objekat je u završnoj fazi i najverovatnije da će biti useljena u julu o.g. Vrednost objekta posle valorizacije svih radova i troškova je n.din. 4,485.000.- Iz garantnog iznosa od 10% garantnog iznosa treba izmiriti sve obaveze.

Stambene zgrade Banijska 12 i 16 - Objekti su završeni. Tehnički prijem je u toku, pa će se sa već obezbeđenim sredstvima i 10% garantnog iznosa izmiriti sve obaveze.

Stambena zgrada u U;. Svetog Save - Investicionim programom predviđena je izgradnja dva bloka, međutim, taj program je revidiran, tako da će se raditi samo jedan blok i kotlarnica u drugom bloku. Vrednost ovih radova (sa povećanjem od 1,160.000.- n.din. zbog porasta cena) je 5.322.000.-, a obezbeđena sredstva su 5.319.000.-

Stambena zgrada u Ul. Ognjena Price – Zgrada je završena, a njena vrednost je 547.000.- n.din. i to po izvršenom preračunavanju svih troškova po stvarnim cenama materijala i usluga. Sredstva za isplatu svih obaveza u vezi sa ovim objektom su potpuno obezbeđena.

Stambena zgrada Pozarevačka-Kneza Ive od Semberije ulica - Radi se samo blok D, čija je korigovana vrednost 2,960.000 n.din. a obezbeđena sredstva 2,967.000.-, a ne 1.392.000 kako je u zapisniku prikazano, verovatno zbog pogrešnih podataka unetih u anketnu tabelu.

Stambena zgrada Njegoševa-Koče kapetana ulica (blok B i C) - Nova predračunska vrednost, sa povećanjem od 530.000 n.din., iznosi 1.610.000 n.din., a obezbeđena sredstva sa 1.550.000.-.

Stambena zgrada Bulevar JNA - Dogradnja ovoga objekta je završena, a njegova vrednost je 870.000 n.dinara. Za ovu zgradu su obezbeđena sva sredstva ako se uključi 10% garantnog iznosa tj. 70.000.- n.dinara.

Stambena zgrada Viška-Gružanska ulica - Vrednost objekta tj. građenja je ugovorena fiksno posle 26. jula 1965. godine i iznosi 4,470.000.- n.din. Neobezbeđena sredstva za ovaj objekat su 60.000 n.din.

Trafo stanica - Povećanje vrednosti po investicionom programu je izvršeno posle privredne reforme, pa nova predračunska vrednost iznosi 3,509.000 n.din., dok su obezbeđena sredstva, sa 10% garant. iznosa 3,446.000 n.din.

Prema tome, ukupna neobezbeđena sredstva, kao razlika između obezbeđenih i potrebnih sredstava po investicionim programima, a posle izvršene realne korekcije za razlike u cenama i smanjenja obima radova, su 1.989.000 n.din.

Na strani 5 Zapisnika, stav 5, u kome se govori o ugovorenim i obezbeđenim investicijama, nije jasan jer se upotrebljava termin "neugovorena prekoračenja". Verovatno da se mislilo na povećanje vrednosti radova po korigovanim investicionim programima, ali pošto ovi radovi, bez obzira na realnost procene, nisu ugovoreni, ne mogu se prikazivati ni u tabeli na strani 5.

Već smo govorili o znatnim razlikama između investicionih ulaganja u pojedinačne objekte stambene i komunalne izgradnje (koja se vrši preko Direkcije) i ulaganja sredstava u pripremu terena koja prethodi izgradnji velikih naselja. Naime, sredstva za pripremu izgradnje naselja imaju znatno više karakater i funkciju obrtnih nego osnovnih sredstava.

Osim što se za pripremu izgradnje naselja angažuju znatna sredstva (za četiri naselja u kojima pripremu vrši Direkcija treba angažovati oko 23,8 milijardi starih dinara), ova priprema traje znatno duže - i do 6 godina - pa je pitanje obezbeđenja sredstava drugačije nego kod redovnih investicija.

Pored toga, priprema zemljišta, posebno na većim naseljima, vrši se u etapama i po fazama (regulisanje imovinsko-pravnih odnosa - izgradnja saobraćajnica, sekundarne mreže, uređivanje slobodnih površina) pa se ne može pitanje obezbeđenja sredstava izjednačiti sa klasičnom investicionom izgradnjom objekta, jer se radi o izgradnji grada.

Zbog svega toga posebno ćemo analizirati problem obezbeđenja sredstava za naselja pod rednim brojem 1-4 tabele na strani 6.

Naselje Konjarnik - Ukupna predračunska vrednost - po cenama iz 1966. godine, zajedno sa svim doprinosima i izdvajanjima - iznosi 160,799.000 n.din. Međutim, prva etapa uređivanja, koja obuhvata raseljavanja, eksproprijacije i naknade na celom naselju kao i izgradnju sekundarne mreže, trajaće od 1965. do kraja 1967. godine (orijentaciono) a koštaće 84.259.701 n.din.

Ukupno obezbeđena sredstva za ovo naselje, osim sopstvenih sredstava iz kojih su izršene isplate, iznose oko 3,000.000 n.din. Direkcija je ostvarila iz kredita:

a) od Gradskog fonda za stambenom izgradnju	n.din.	36.448.500
b) iz kredita Beogr.udruž.banke (koji je odobren u junu ove godine)	"	86.000.000
SVEGA	"	122.448.500

Prema tome, obezbeđena su znatno veća sredstva nego što je potrebno za dovršenje I etape. Ostatak sredstava do iznosa celokupnog invesicionog programa obezbediće se sukcesivno po godinama iz sopstvenih i drugih sredstava.

Naselje Miljakovac - Konkursnim uslovima za ustupanje zemljišta za izgradnju stambnog naselja Miljakovac predviđeno je da se finansiranje pripreme zemljišta na ovom naselju obezbedi iz učešća proizvođača stanova (građevinskih preduzeća) ili drugih organizacija kojima bude ustupljeno zemljište. Ovo učešće bi se uplaćivalo u određenim vremenskim periodima, tako da omogući nesmetano odvijanje pripremnih radova. Na ovaj način investitor istovremeno vrši refundiranje troškova uređivanja zemljišta. Priprema zemljišta u naselju nije otpočela intenzivno da se realizuje, jer zemljište još nikome nije ustupljeno. Sredstva prikazana na strani 6, u tabeli pod red.br.2 u koloni "obezbeđeno" isplatila je Direkcija iz sredstava

Gradskog fonda za finansiranje uređivanja gradskog zemljišta za neophodne radove koji prethode konkursu, odnosno izradi investicionog programa (izrada planova, urban.tehn.uslova, ispit.zemlj. i dr.). Znači da će se obezbeđena sredstva ostvarivati sukcesivno dužem vremenskom periodu.

Naselje Šumice i Kanarevo brdo - Za pripremu zemljišta na ovim naseljima, za koje su programi usvojeni odnosno korigovani krajem prošle godine i sadrže dovoljne rezerve za pokriće realnog pvoećanja cena, Direkcija je obezbedila sredstva iz:

	"Šumice"	"Kanarevo brdo"
- kredita Gradskog fonda za stambenu izgradnju	24.795.000	26.188.000
- sredstava Gradskog fonda za finansiranjeuređivanja gradsog zemljišta	316.000	488.000
SVEGA obezbeđeno:	25.111.000	26.675.000
Predračun troškova po programu	23.228.000	23.861.000
Razlika - više obezbeđeno	1.883.000	2.815.000

Više obezbeđena sredstva u odnosu na investicione programe predstavljaju garantne iznose od 10%, iznose koje je obezbedio Gradski fond za stambenu izgradnju svojim kreditima.

Za ostale objekte iz tabele na strani 6 pod red.br. 5-12 dajemo uporedni pregled podataka po Zapisniku SDK i naknadno provernih podataka stručne službe Direkcije:

Tabela 56. Investicioni objekti

u 000 n.dinara

Objekat	Korig.invest.program		Obezbeđeno		Neobezbeđeno	
	Po zapisn.	Direk-cija	Po zapisn.	Direkcija	Zapisn.	Direkcija
1	2	3	4	5	6	7
Jevrejska ulica	1459	1162	961	961	498	201
Tabanovačka ulica	15539	13504	8901	13063	6638	441
Sam.hotel Batutova	9488	8022	6632	6632	2856	1390
St.zgr. br. 2	15744	14049	14420	14420	1324	-
Sv. Markovića ulica	3446	2858	2340	2340	1106	518
Res.Banovo brdo	2705	2274	1684	1684	1021	590
Cent.za snabd.	4275	3945	3357	3357	918	588
Obj. 1028	1093	1093	747	747	346	346
Svega:	53749	46907	39042	43204	14707	4074

Podaci u koloni 3 ove tabele predstavljaju realne vrednosti investicionih programa po cenama iz 1966. godine i radova koji su izvršeni ili će biti izvršeni. Preračunavanja su vršena krajem 1965. godine, sa izvođačem radova i u 1966. godini, pa se mogu prihvatiti kao najrealnija u sadašnjem momentu. Povećanje u odnosu na prvobitne investicione programe iznosi 34%.

Direkcija je spremna da predstavnicima Službe društvenog knjigovodstva dokumentovano dokaže realnost i objektivnost podataka datih radi ilustracije svojih primedaba. Isto tako, Direkcija je potpuno zainteresovana za utvrđivanje stvarnog

stanja pa će svaku akciju i stručnu pomoć Službe društvenog knjigovodstva prihvatiti sa posebnom pažnjom. Očekujemo da će SDK ponovo analizirati primedbe i utvrditi pravo stanje finansiranja investicija Direkcije.

Činjenica je da su predstavnici SDK u toku svoga rada, pored podataka koje su sami utvrđivali, dobijali izvesne podatke od odgovornih radnika Direkcije, međutim, davanje podataka shvaćeno je kao sprovođenje ankete SDK, koja dozvoljava izvesna odstupanja naviše ili naniže. Zato je i došlo do nekih ispravki koje su date u ovim primedbama."

PROGRAM UREĐIVANJA GRADSKOG ZEMLJIŠTA I PLAN ETAPNOG URBANISTIČKOG RAZVOJA, IZGRADNJE I REKONSTRUKCIJE BEOGRADA ZA PERIOD 1968-1971. GODINE

Program uređivanja gradskog zemljišta i plan etapnog urbanističkog razvoja izgradnje i rekonstrukcije Beograda u stvari je nastavak već realizovanog programa uređivanja gradskog zemljišta za period 1965-67. godina. Prethodni program obuhvatao je pretežno aktivnosti za uređivanje zemljišta, dok je ovaj program kompleksnije obuhvatio izgradnju i rekonstrukciju grada i njegov etapni urbanistički razvoj.

Polazeći od zakonskih obaveza za donošenje programa uređivanja zemljišta kojim se preciznije određuju lokacije izgradnje, ovim Programom i Planom se usmeravaju akcije i koncentrišu sredstva za izgradnju na određena područja najpovoljnija za grad kao celinu.[84] U tu svrhu izrađene su mnoge studije i analize među kojima su - (1) Urbanistički aspekt razvoja Beograda; (2) Pogodnost i pravci izgradnje sa stanovišta izgrađenosti terena i troškova raščišćavanja: (3) Materijalne mogućnosti grada za ulaganja u izgradnju i rekonstrukciju; (4) Mogućnosti i optimalni pravci izgradnje sa stanovišta postojećeg stanja i očekivanog razvoja kapaciteta vodovoda, kanalizacije, elektrodistributivne, PTT i toplifikacione mreže; (5) Aktuelni problemi saobraćaja; (6) Potrebe i mogućnosti izgradnje objekata društvenog standarda i (7) Potrebe i mogućnosti izgradnje javnih zelenih i sportsko-rekereativnih površina i objekata.

Pored navedenih korišćene su i postojeće studije i istraživanja o izgradnji obaloutvrda i posledicama usporavanja Dunava zbog izgradnje HE 'Đerdap" i studije o potrebama i mogućnostima privrednog razvoja što je omogućilo sagledavanje sinteze mnogih i raznovrsnih uticaja.

Usvajanje, realtivno kratkog, četvorogodišnjeg perioda Programa i Plana uslovljeno je Odlukom Skupštine grada da se do kraja 1971. godine izvrši revizija Generalnog urbanističkog plana, te da se ovim programom ne bi, eventualo, prejudicirale neke njegove postavke. U vezi sa tim programom izgradnje i rekonstrukcije grada za period 1968-1971.godine dogovoreno je da se zasniva na sledećim pretpostavkama:

[84] Nacrt programa i plana je rezultat dužeg zajedničkog rada Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada, Direkcije za izgradnju Novog Beograda, Urbanističkog zavoda grada, Gradskog zavoda za društveno planiranje, Zavoda za komunalnu i stambenu delatnost grada, Beogradske udružene banke i gradskih komunalnih organizacija i predstavnika građevinske operative.

- Svi zahvati treba da polaze od postojećeg Generalnog urbanističkog plana odnosno da se intervencije predviđaju samo u onim delovima grada za koje se može smatrati da njihova namena, na osnovu dosadašjih sagledavanja da njihova namena neće biti ili će biti samo u neznatnoj meri izmenjena budućom revizijom.

- Zbog postojeće revizije Generalnog urbanističkog plana i relativno kratkog planerskog intervala, koji je obuhvaćen Programom, ne mogu se rešavati pitanja metropolitenskog karaktera grada i njegovog regionalnog i međuregionalnog značaja.

- U oblasti stambene izgradnje orijentisati se, što je moguće više, na rekonstrukciju centralnih delova grada i dalju intenzivnu izgradnju Novog Beograda. U stambenoj izgradnji insistirati na kompleksnoj izgradnji (sa pratećim sadržajima).

- Izgradnjom javnih objekata opšte-gradskog sadržaja i značaja, omogućiti stvaranje završenih urbanističkih celina. Pri tome naročitu pažnju posvetiti potezu Kalemegdan-Slavija, centralnoj zoni Novog Beograda i zoni autoputa.

- Polazeći od prognoziranog razvoja gradske privrede i sve većih potreba za dislociranje pojedinih radnih organizacija, treba prići intenzivnoj pripremi i komunalnom opremanju zemljišta u industrijskim zonama (Zemun, Bežanijska kosa, Krnjača, Makiš i Voždovac).

- Nasleđene probleme i sve veće potrebe u motornom saobraćaju rešavati, pre svega, izgradnjom osnovnih transverzalnih saobraćajnica, vodeći istovremeno računa o problemima veza pirgradskih naselja sa centrom. Posebnu pažnju posvetiti izgradnji prostora za parkiranje vozila.

- Izgradnju svih vrsta komunalnih objekata i instalacija treba usmeriti na praćenje izgradnje u drugim oblastima, ne zanemarujući osnovne zadatke pojačanja izvršnih kapaciteta koji treba da omoguće povećanje nivoa usluga kako u novoizgrađenim, tako i u postojećim urbanim sredinama.

Realnu ocenu mogućnosti i potreba grada u Programu uređivanja građevinskog zemljišta i planu etapnog urbanističkog razvoja, izgradnje i rekonstrukcije Beograda za period 1968-1971. godina, bilo je moguće doneti polazeći od napred iznetih postavki i polazeći od osnovnih pokazatelja razvoja grada u poslednjih deset godina. Zbog toga nije suvišno podsetiti se na neke osnovne pokazatelje razvojnog puta grada u desetogodišnjem periodu pre 1967. godine.

U periodu od 1958-1967. godine broj stanovnika Beograda povećao se od 767.000 na 1,000.004 stanovnika. Godišnji priraštaj od blizu 30.000 stanovnika tek je u 1965. godini počeo da stagnira. Mehanički priraštaj stanovnika u 1967. godini bio je smanjen na oko 65% ukupnog priraštaja. Ovako nagli populacioni rast od oko 228.000 stanovnika, stvorio je velike komunalne i druge probleme koje je grad nužno morao da rešava.

Društveni proizvod u istom periodu (1958-1967.) povećan je od 3.669 miliona na 19.260 miliona novih dinara ili za 5,2 puta. U okviru ovakvog porasta produktivnost u industrijskoj proizvodnji povećana je za 3,8 puta, u građevinarstvu za 4,6, u saobraćaju za 6,5, a u trgovini sa turizmom i ugostiteljstvom za 4,6 puta (sve vrednosti svedene su na tadašnje tekuće cene 1967. godine).

Ulaganja u osnovna sredstva od ukupno 564 miliona novih dinara u 1958. godini povećana su na 2.289 miliona n.dinara u 1968. godini. Odnos privrednih i neprivrednih investicija u 1966. godini bio je 48:52 prema odnosu koji je u celom desetogodišnjem periodu iznosio 54:46 u korist privrednih investicija. Od ukupnih investicija za izgradnju građevinskih objekata utrošeno je u ovom periodu 44%, dok je u stambenu izgradnju u 1966. godini uloženo 67% neprivrednih ili 34% ukupnih investicija.

U periodu 1958-1967. godine ulaganje u stambenu izgradnju stalno se takođe povećavalo, odnosno izgrađeno je 3.648 stanova u 1958. godini, a 9.873 stana u 1967. godini. U 1960. godini prosečna površina stana bila je 43,2 m^2, na jednog stanovnika dolazilo je 10,3 m^2 stambene površine, a na 1.000 stanovnika izgrađeno je 8,6 stanova. Već u 1967. godini ovi odnosi su 45,9 m^2, 11,4 m^2 i 11,4 stana, što govori o povećanju stambenog standarda.

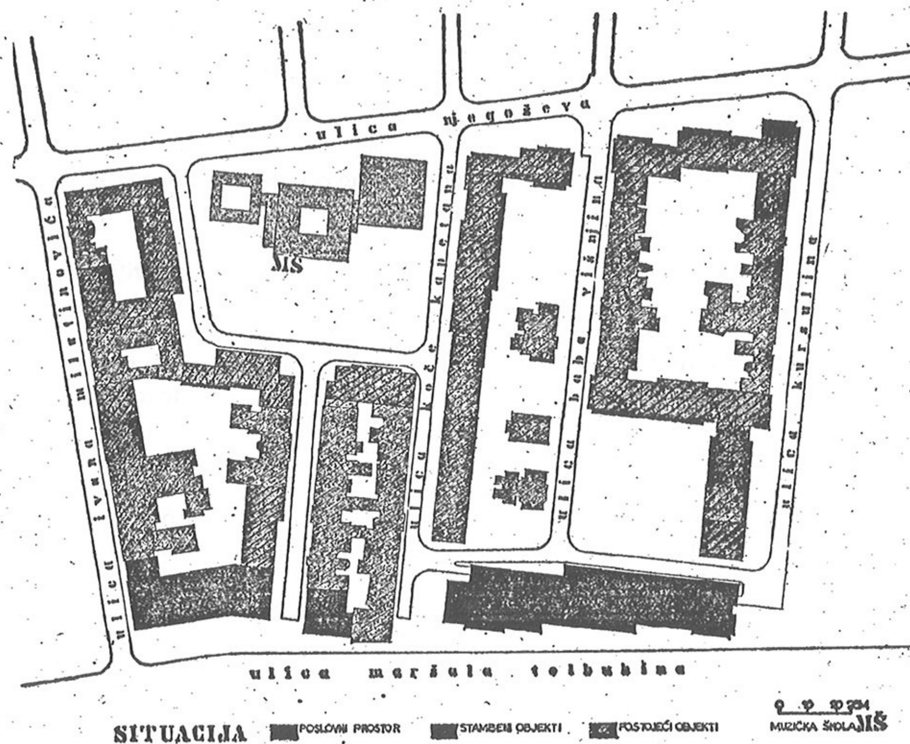
U komunalnoj privredi ostvaren je stalni porast. Potrošnja vode u 1959. godini iznosila je 34,645.000 m^3, a u 1965. godini 65,795.000 m^3, a u obezbeđenje kapaciteta instalacije i mreža u 1967. godini uloženo je oko 74 miliona novih dinara ili tri puta više nego 1962. godine. U elektrodistributivnu mrežu u 1967. godini uloženo je 78 miliona novih dinara, ili preko deset puta više nego u 1952. godini, što je doprinelo povećanju potrošnje električne energije od 367,3 miliona u 1958. godini na 1.120,7 miliona kWh u 1967. godini. Slično je bilo i u ostalim komunalnim delatnostima.

S obzirom da je u periodu 1968-1971. godine trebalo nastaviti sa izgradnjom iz prethodnog programa i da je trebalo obezbediti prostornu realizaciju srednjoročnog programa privrednog i društvenog razvoja Beograda, odnosno stvoriti preduslove za kontinuiranu izgradnju posle 1971. godine, pojavili su se problemi i teškoće zbog disproporcija između potreba i materijalnih mogućnosti. Zbog toga se kao izuzetno važan zadatak postavlja da se kod svih subjekata procene mogućnosti finansiranja svakog predloženog zahvata i obezbedi puno angažovanje svih snaga u Gradu.

Programski zadaci su specificirani tako da obuhvataju pojedine komplekse, kao što su stambena naselja, blokovi, stambena izgradnja, saobraćajnice i saobraćaj i drugi konkretni objekti i lokacije u urbanom prostoru grada sa elementima procene potrebnih ulaganja koja se ovde daje u globalnom vidu. Među ovim programskim zadacima su:

I Stambena izgradnja

U pregledu programa obuhvaćeno je gradsko zemljište na kome je zajedno sa odgovarajućim pratećim objektima moguće izgraditi oko 78.360 stanova i to: u kolektivnim stambenim zgradama 67.470, u porodičnim zgradama 9.100. U programskom periodu (1968-71.) predviđeno je da se završi 47.000 stanova i da se započne i prense u naredni programski period oko 31.300 stanova.



Slika 23 Rekonstrukcija bloka M. Tolbuhina I. Milutinovića, Kursulina, Njegoševa

Ukupna planirana sredstva potrebna za izgradnju stanova i pratećih objekata (škole, dečje ustanove, objekti snabdevanja) i sredstva za uređivanje zemljišta koje je predviđeno u programu iznose 5.369 milijardi novih dinara. U zonama rekonstrukcije grada predviđeno je 25% izgradnje na slobodnim terenima, a najveći obim izgradnje na slobodnim terenima predviđen je u Novom Beogradu (ukupno 18 blokova), Karaburmi IX etapa, Konjarniku I, II i III MZ, naselju Braća Jerković, naselju Medaković, Julino brdo, Kanarevo brdo, Miljakovac I, Kijevo-Kneževac I, II i III,

Karađorđev trg, Centralna lamela Zemun, "Nova Galenika", Zemun Polje i drugim malim naseljima i blokovima na slobodnim terenima i u rekonstrukciji.

Struktura ulaganja u pojedine objekte prema nameni prikazana je u narednoj tabeli.

Tabela 57. Struktura ulaganja u stambena naselja

u 000 n.dinara

Opština	Stanovi		Škole i deč. ustanove	Snabdevanje i drugo	Uređenje zemljišta
	Broj	Vrednost	Vrednost	Vrednost	Vrednost
1	2	3	4	5	6
Zemun	6.936	476.785	11.006	34.100	140.953
Novi Beograd	21.174	1,464.698	131.940	93.832	385.040
Palilula	3.091	164.700	12.640	7.920	85.800
Stari grad	570	55.000	-	3.500	55.000
Vračar	3.606	308.527	440	16.740	309.485
Savski venac	1.251	86635	-	6.060	93.787
Voždovac	10.757	673.224	36.450	33.200	518.986
Čukarica	17.741	717.376	24.400	17.639	222.201
Zvezdara	9.566	648.448	29.440	67.004	280.925
Posebni programi	9.000	104.000	-	-	149.000
Ukupno Beograd	78.344	5,124.392	246.270	278.955	2,245.177

II Saobraćaj i saobraćajnice

Proširenjem i razvojem grada uvećao se stepen motorizacije i zajedno sa tim regionalni i međuregionalni saobraćaj. Od 64.000 motornih vozila u 1967. godini nagli rast je planiran na 130.000 vozila u 1971. godini u gradu. Kritični saobraćajni čvorovi i pravci i povezivanja perifernih naselja sa centrom bili su okosnica rešavanja u programu. I pored napora i znatnih ulaganja u saobraćajne sisteme, u programu je rečeno da se za 1971. godinu još uvek ne mogu očekivati prihvatljiva opterećenja jedne kolovozne trake od 800 vozila na čas na mnogim kritičnim pravcima. U naslovnom spisku od 34 planirana zahteva u I prioritet stavljeno je deset pravaca saobraćajnica, u II prioritet devet pravaca, zatim 100.000 m^2 parkinga za teretni saobraćaj, tri kolektivne garaže i četiri pešačka prolaza. Najznačajniji poduhvati u ovom programu su autoput kroz Beograd od Bežanijske kose do Istočne magistrale (podvožnjak Ulice Grčića Milenka) sa mostom "Gazela" preko Save, moćnom petljom na Trgu branilaca Beograda i na Autokomandi, zatim Bulevar Lenjina, Radnička ulica, Terazijski tunel, saobraćajnica 13-13 (od Bulevara Lenjina do Gazele) i dr. Ne manje značajni zahvati tog vremena su pešački prolazi kod palate Albanije, kod Balkana ispred Igumanove palate, na Terazijama, zatim na raskrsnici ulica Moše Pijade - Nušićeva, i na Novom Beogradu, zatim garaža na Obilićevom vencu (neke planirane kao ispred Skupštine grada i na Tašmajdanu su opravdano izostale).

Ukupno potrebna sredstva za saobraćajne sisteme planirana su u sumi od 1.289,800.000 novih dinara, s tim što su u ukupnu vrednost uračunati i troškovi pratećih neophodnih rekonstrukcija komunalnih instalacija.

III Vodovod i kanalizacija

Programska opredeljenja usmerena su na povećanje osnovnih kapaciteta izvorišta vodosnabdevanja, instalacija za prečišćavanje voda, glavne dovode i rezervoare i crpne stanice. Poseban problem bila je nedovoljno razvijena kanalizaciona mreža. Izvorišni kapaciteti u 1967. godini od oko 3.060 l/s planirano je da u 1971. godini dostignu 4.600 l/s, te da se tako potrošnja od 250 l/s poveća na 280 l/s po stanovniku na dan. Među značajnije radove i objekte pored reni bunara na Adi Ciganliji i na levoj obali Save spadaju drugi potisni vod za izvorište Bežanija, dovršenje druge etape i izgradnja treće etape instalacija za prečišćavanje vode na Banovom brdu, dovršenje treće etape instalacija na Bežaniji, crpne stanice Topčider, Torlak, Pionir, Studentski grad, te rezervoari Košutnjak, Železnik, Topčider, Rakovica II, Umka i nekoliko dovoda (ϕ 350, ϕ500, ϕ 700 i ϕ 800) do rezervoara i značajnijih raskrsnica. U okviru programa kanalizacije pored proširenja kolektorske mereže planirane su obimne rekonstrukcije: na Karađorđevom trgu u Zemunu, rekonstrukcija niske savske i dunavske zone i izgradnja i rekonstrukcija crpnih stanica Dorćol, Železnik, Careva ćuprija, Železnička stanica, Čukarica, Žarkovo i Ušće).

Ukupna ulaganja u vodovd planirano je da iznose 211,150.000 novih dinara, a ulaganja u kanalizaciju 204.040.000 novih dinara.

IV Elektroenergetska mreža

Najznačajniji objekat tadašnjeg plana je razvodno postrojenje 400 kV kojim se Beograd povezuje na HE Đerdap odnosno preko koga se povezuju sva postrojenja od 220 kV na delu ove teritorije. U naslovnom spisku objekata je 6 TS (trafo stanica), 35/10 kV, VTS Žarkovo, 2 x 8 MVA, TS Zemun, Novi Beograd 4 x 8 MVA, i TS IMT 2 x 8 MVA, TS 110/10 kV Karaburma, TS 400/220 kV Beograd VIII, rekonstrukcija TS 220/10 kV Beograd, izgradnja i uklapanje TS 110/35 kV - Beograd VI, te kablovski vodovi od 35 kv do TS (trafo stanica) u okviru novih stambenih naselja. U okviru ovog programa izvršena je i rekonstrukcija javne rasvete saobraćajnica u dužini od 15 km.

Ukupna ulaganja predviđena su u iznosu od 296,700.000 novih dinara.

V Poštansko-telegrafsko-telefonska mreža

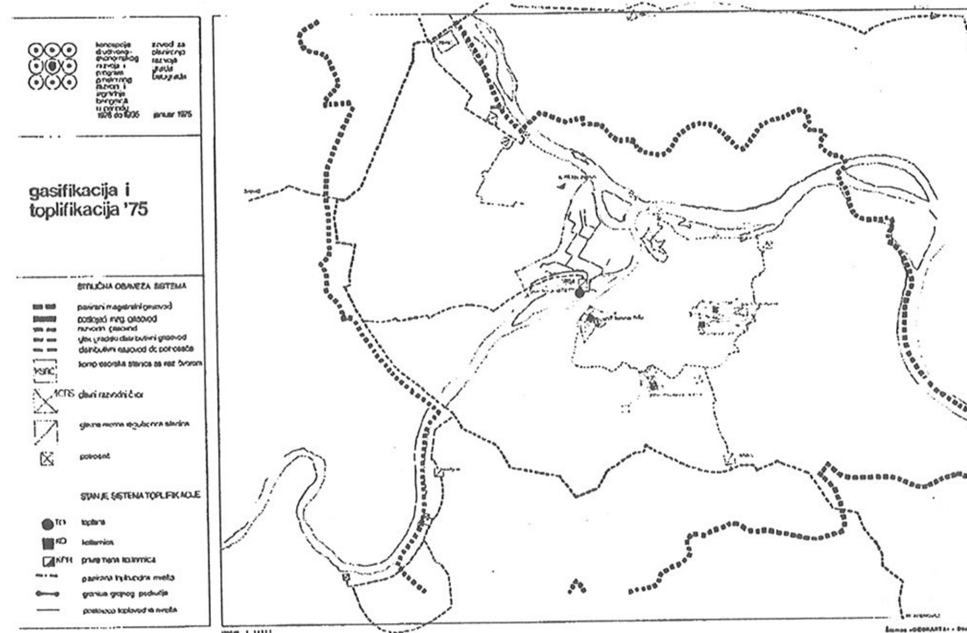
U 1957. godini Beograd je raspolagao sa 21.000 telefonskih priključaka, a 1968. godine sa 71.140 te je planom ovih instalacija u programu uređivanja zemljišta i planom etapnog razvoja 1968-71. godine predviđeno 172.340 telefonskih priključaka, što iznosi oko 17 priključaka na 100 stanovnika. Iako je to bio nezadovoljavajući broj, on je za tadašnje prilike bio značajan s obzirom na to da je 1967. godine bilo oko 8 priključaka na 100 stanovnika.

Povećanje kapaciteta predviđeno je izgradnjom novih automatskih (AT) centrala (C), pa je u tom okviru i predviđeno ATC Karaburma - 10.000 priključaka, ATC Akademija - 9.000, ATC Guberevac - 9.000, ATC VIDIKOVAC - 6000, ATC Čukarica - 6.000, ATC Rakovica - 14.000 i ATC Zemun - 10.000 priključaka. Pored ovih centrala planirani su tranzitni i međunarodni TT kapaciteti, a ti kapaciteti su radiorelejni sistem, koaksalni kablovi, satelitske stanice i mehanografski centar. Za međumesne tranzitne i međunarodne kapacitete planirana su sredstva od 48,864.000 novih dinara, a za telefonsku mesnu mrežu sa AT centralama 271.609.000 novih dinara.

VI Toplifikacija

Toplifikacija u Beogradu postaje značajna tek sa većom izgradnjom na novom Beogradu, tako da se tek u ovom programu sagledava toplifikacija grada kao celine. Novi Beograd i deo Zemuna oslonjeni su na jednu toplanu maksimalnog kapaciteta 300 Gcal/h sa tri magistralna toplovoda dužine 13.200 m i razvodnom mrežom od oko 17.000 m.

U četvorogodišnjem programu predviđeni su sledeći magistralni pravci: toplovodna magistrala II od 1.030 m, toplovodna magistrala I dužine 1.440 m, toplovodna magistrala V dužine 3.300 m i produženje magistrale IV preko mosta Gazele duž autoputa, u dužini od 2.300 m. Sekundarna mreža je planirana tako da obuhvati nova naselja i blokove koji će se graditi. Planirano je da ukupna ulaganja za magistralne pravce iznose oko 33,226.000 novih dinara, a za sekundarne pravce 34,532.000 novih dinara. Predviđeni obim izgradnje povećao je kapacitete prenosa toplote od postojećih 142,25 Gcal/h na 313,77 Gcal/h u 1971. godini. S obzirom na brzi razvoj Novog Beograda i Zemuna, planirana je i druga faza novobeogradske toplane od 300 Gcal/h.



Slika 24 Mreža toplovoda i lokacija toplana i kotlarnica

Na starom delu Beograda planirane su i izgrađene su dve toplane: na Banovom brdu kapaciteta 146 Gcal/h i privremena toplana u Šumicama, kapaciteta 36 Gcal/h. Pored nekoliko blokovskih kotlarnica još su značajne na Konjarniku

kapaciteta 100 Gcal/h, Kanarevom brdu 32 Gcal/h, dogradnja Banovog brda i industrijska toplana "Vidikovac" kapaciteta 50 Gcal/h. U sklopu ovih poduhvata predviđena je i rekonstrukcija stare elektrane Beograd u toplanu za zagrevanje šireg područja Terazija. Cilj ove toplifikacije bio je da Beograd preod osnovne funkcije reši ili započne rešavanje problema aerozagađenja. Potrebna sredstva za programske zahteve toplifikacije iznosila su 172,745.000 novih dinara od čega je 107.555.900 novih dinara obuhvaćeno kroz troškove uređivanja zemljišta, dok je ostatak nedostajućih sredstava za investicije bili krediti banaka i isporučilaca opreme.

VII Javni objekti, potezi i kompleksi od opšteg gradskog značaja

Izrada četvorogodišnjeg programa u ovoj oblasti zasnovana je na studiji potrebe izgradnje objekata društvenog standarda (prosveta, kultura, obrazovanje, zdravstvena i socijalna zaštita), objekata ugostiteljstva, turizma i poslovnih namena, objekata u sklopu ili van kompleksa opšteg gradskog značaja. U tom sklopu planirana je izgradnja 22 škole u novim stambenim naseljima i 32 u postojećim naseljima, 20 srednjih i 2 više škole, 19 objekata kulture, 23 zdravstvena objekta lokalnog i 10 objekata šireg značaja, 30 dečjih ustanova u novim naseljima i 70 objekata socijalne zaštite.

U zahvate opštegradskog značaja predviđeno je pretežno plansko (urbanističko i projektno) sagledavanje poteza Kalemegdan - Slavija, zone autoputa i centralne zone Novog Beograda. Posebno su tretirani objekti kulture kao što su adapatacija Jugoslvoenskog dramskog pozorišta, adaptacija paviljona "Cvjeta Zuzorić", Gradski muzej, nastavaka izgradnje Narodne biblioteke, Dom kulture Zemun, bioskop u naselju Šumice i dr. Planirana su potrebna sredstva za obrazovanje 279,800.000 novih dinara, kulturu 102,000.000 novih dinara, socijalnu zaštitu 76.532.000 novih dinara, ugostiteljstvo i turizam 206.000.00 novih dinara, poslovne objekte 740.800.000 novih dinara i komplekse opšteg gradskog značaja 196,000.000 novih dinara.

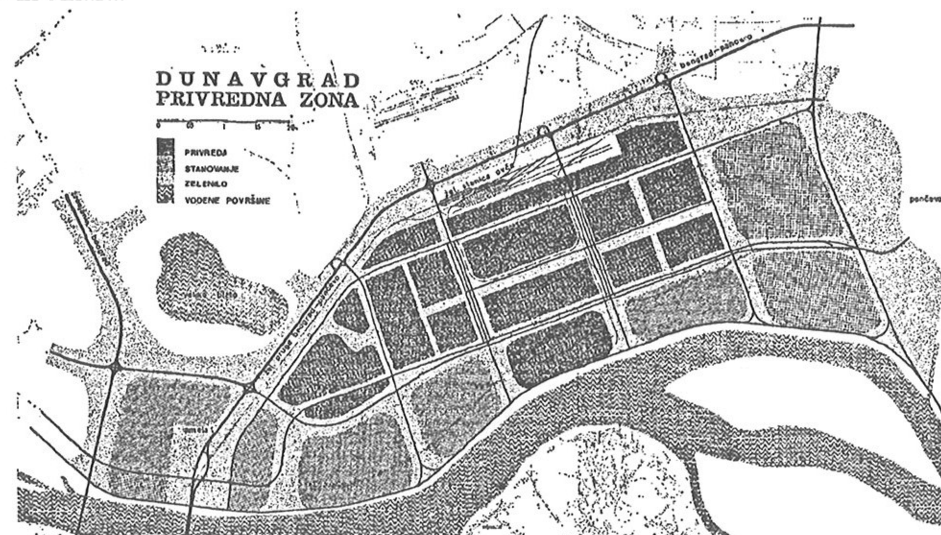
VIII Rekreativni sportski kompleksi i objekti

Krajem 1968. godine na užoj teritoriji grada bilo je ukupno 3.920 ha zelenih površina ili 52,63 m^2 po stanovniku. Najveći deo ovih površina, oko 80%, pripada spoljno-gradskom zelenilu. Parkovske površine, kojih je 1966. godine bilo 235,4 ha znatno su povećane u odnosu na prehodni period ali je to bilo nedovoljno pa je četvorogodišnjim programom predviđeno ozelenjavanje površina različitih kategorija od 1.172 ha. U tome programu planirani parkovi i skverovi obuhvataju 48,3 ha, park-šume 246,0 h, sportsko rekreativne površine sa objektima fizičke kulture (Ada Ciganlija, SRC Stari grad, SRC "Pionir", Studentski sportski rekreativni centar, SRC Zvezdara, SRC Vračar, SRC Voždovac, SRC Novi Beograd, Tašmajdan, i dr.) površine 511,7 ha, a zaštitne zelene površine 93,5 ha. Planirana potrebna sredstva isnose oko 148,000.000 novih dinara.

IX Privreda

Privreda je u urbanističkom razvoju grada značajna i kao komponenta prostornog oblikovanja i razvoja grada i kao komponenta ekonomske moći grada. Programom su obuhvaćeni oni privredni kapaciteti koji su sagledali svoju

perspektivu od 1968-71. godine. Zahvati uređenja zemljišta orijentaciono su planirani u okviru industrijskih zona "Vozdovac", "Makiš", "Krnjača", "Novi Beograd" i "Zemun". Detaljnije su sagledane potrebe izgradnje pogona remontnih preduzeća ("Kosmaj", "Šumadija" i dr.) za izgradnju pogona građevinskih preduzeća ("Rad", "Trudbenik", "Kongrap" i dr.), te lokacija i objekata metalske, prehrambene struke, autotransportnih pogona i dr. Računalo se da ukupna ulaganja iznose 1,012.250 novih dinara.



Slika 25 Plan industrijske zone u Krnjači

Urbanistička razrada i priprema investiciono-tehničke dokumentacije bila je posebno poglavlje programa zbog angažovanja stručnih snaga na bržem pripremanju planiranih zahteva izgradnje grada, ali još više zbog potrebe sagledavanja i pripreme za program koji će posle ovog uslediti. Obezbeđenje kapaciteta izgradnje je važan dinamički faktor angažovanja raspoloživih kapaciteta građenja, ali je još veći njegov značaj u održavanju racionalne ekonomije izgradnje grada.

Nacrt programa uređivanja gradskog zemljišta i plana etapnog urbanističkog razvoja, izgradnje i rekonstrukcije Beograda za period 1968-1971. godine bio je na javnoj diskusiji u toku septembra i oktobra, a 25. novembra 1968. godine razmatrali su ga Savet za državno planiranje i finansije i Savet za komunalno-stambena pitanja Skupštine grada. Skupština grada Beograda na zajedničkoj sednici svih veća, održanoj 5. decembra 1968. godine, donela je Odluku o usvajanju Programa[85]. U Odluci kojom se usvaja Program navedene su i bliže obaveze i zadaci aktera koji učestvuju u njegovoj realizaciji.

[85] Odluku o usvajanju Programa uređivanja građevinskog zemljišta i plana etapnog urbanističkog razvoja izgradnje i rekonstrukcije Beograda za period 1968-1971. godine i sam Program potpisao je predsednik Skupštine grada Beograda Branko Pešić, pa su tako zadaci svih aktera u izgradnji grada bili jasno odredjeni..

Slika 26 Stamparija "Politika" primer savremenog pristupa u lociranju I izgradnji industrijskog objekta

Povodom rasprave o Programu u društvenim savetima Skupštine grada direktor Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada, osvrnuo se na Program u kome je između ostalog rečeno:

"Četvorogodišnji program etapnog urbanističkog razvoja, izgradnje i rekonstrukcije grada i uređivanja gradskog zemljišta, koji je danas predmet našeg razmatranja, predstavlja na izvestan način novinu u sagledavanju razvoja grada. Ovim programom se, sagledavanjem njegove prostorne komponente, upotpunjavaju programi društvenog i privrednog razvoja grada.

Izgradnja i rekonstrukcija grada i uređivanje gradskog zemljišta, veoma su složen i kompleksan posao. Tu se pojavljuju i uključuju mnogobrojni faktori minulog

vremena i mnoge potrebe sadašnjosti i budućnosti. Analiza svih tih uticaja treba da omogući iznalaženje najboljih rešenja, koja mogu imati presudan značaj u daljem razvoju grada.

U procesu izgradnje grada, veoma važnu karakteristiku predstavlja dinamika i režim sprovođenja u život urbanističkih planova i programa izgradnje. Iskustvo i neke studije pokazuju da mnogo veću štetu gradskoj ekonomici može naneti nesinhronizovan postupak u izgradnji od ma kog drugog uticaja. Sistematična i smišljena realizacija urbanističkog plana, bez obzira na njegove kvalitete, ima dobre društveno-ekonomske efekte. Nasuprot tome kratkovida i nesinhronizovana politika izgradnje i razne improvizacije negativno se odražavaju na razvoj grada, čak i kada su u pitanju najkvalitetnija urbanistička rešenja. U periodu koji je iza nas, u ovom pogledu je bilo dosta propusta. Zemljište za građenje izdavano je bez ujednačenog režima, popunjavanjem slobodnih površina, tzv. "ivičnom" izgradnjom pogoršavani su higijenski uslovi stanovanja i progresivno povećavani troškovi dalje izgradnje, razvlačenjem izgradnje na mnogo malih gradilišta vršeno je usitnjavanje i umanjenje efekta ionako nedovoljnih sredstava, itd. Mada su obim izgradnje i masa uloženih sredstava u tom periodu bili vrlo veliki, mi osim stanova nismo rešili skoro nijedan saobraćajni ili neki drugi problem, već smo naprotiv postojeće infrastrukturne objekte još više opteretili. U vezi s tim interesantno je napomenuti da je u starom delu grada od ukupne površine stambenog fonda krajem 1966. godine, oko 40% bilo sagrađeno posle 1950. godine i to kao što znamo uz minimalno zahvatanje sredstava za uređivanje gradskog zemljišta. Ne treba objašnjavati šta bi to značilo da su i ovi stanovi izgrađeni u režimu kompleksne izgradnje sa svim pratećim i infrastrukturnim objektima. Nastaviti tim putem značilo bi svesno uslovljavanje gušenja elementarnih funkcija grada, kako nam već preti u sobraćaju. Na sreću, preovladala su shvatanja da se grad mora posmatrati kao nerazdvojna celina u kojoj treba uvesti jedinstven rezim građenja po utvrđenom redosledu.

Nacrt programa koji razmatramo, rezultat je dužeg zajedničkog rada stručnjaka iz više gradskih institucija, koje se neposrednije bave ovom problematikom. Pored toga, pri njegovoje izradi konsultovani su eminentni profesori sa nekoliko naših fakulteta i stručnjaci iz grada. Imajući u vidu predstojeću reviziju generalnog urbanističkog plana, koja se očekuje do kraja 1971. godine, za programski period je prihvaćen prilično kratak četvorogodišnji interval. Smatra se, naime, da se rpogramom ne bi smele prejudicirati eventualne nove postavke koje bi pri reviziji generalnog plana mogle biti prihvaćene, što se usvajanjem dužeg programskog perioda verovatno ne bi moglo izbeći. U nastojanju da program bude što realniji odraz potreba i mogućnosti grada i da se u njegovom stvaranju eliminišu intuitivne i neproverene ocene pojedinih zahvata, prišlo se pre svega izradi stručnih podloga na kojima program bazira. u tom cilju izrađeno je više studija i analiza, koje su parcijalno obrađivale prostorni razvoj grada sa stanovišta urbanističkog aspekta, potreba u saobraćaju, komunalnim objektima, javnim objektima, zdravstvu, rekreaciji i dr., kao i sa stanovišta troškova uređivanja zemljišta i materijalnih

mogućnosti grada. Nacrt programa, pokušaj je stvaranja sinteze svih tih brojnih i raznovrsnih uticaja, čiji je usklađen odnos preduslov za normalno odvijanje života u gradu.

Analiza i projekcija materijalnih mogućnosti grada, koja je izrađena u sklopu programa, pokazuje da Beograd iz do sada sagledanih izvora u narednom periodu može da izdvoji za izgradnju oko 8 milijardi novih dinara. Programom predviđeni radovi pokazuju, međutim, da je za njihovu realizaciju potrebno uložiti preko 10 milijardi novih dinara. Najveći deficit, prema procenjenim mogućnostima finansiranja pojavljuje se kod stambene izgradnje i iznosi nešto više od 1,4 milijarde dinara. Značajan deficit od blizu pola milijarde dinara pojavljuje se u oblasti saobraćaja, dok se nešto manji po obimu ali isto tako značajan deficit pojavljuje kod sredstava za izgradnju objekata vodovoda i kanalizacije. U ovakvoj situaciji nemamo mnogo izbora. Ili ćemo izvršiti značajnu redukciju programa ili ćemo se odlučiti na opšti napor za stvaranje sredstava za izgradnju. Za prvo rešenje lako bi bilo doneti odluku ali vrlo teško snositi njene posledice. Drugo i verovatno i jedino rešenje jeste zajednička sinhronizovana akcija svih snaga u gradu, koja treba da pomogne da se ostvare pre svega planirana sredstva, a isto tako i onaj njihov deo za koji izvori još nisu sagledani.

Pored niza konkretnih mera, koje će doneti gradska i opštinske skupštine, program pretpostavlja obavezu svih učesnika u izgradnji i rekonstrukciji grada, da uz punu angažovanost gradskih i opštinskih foruma, društvenopolitičkih organizacija i građana, do maksimuma usklade svoju aktivnost i usmere svoja sredstva na izvršenje postavljenih zadataka.

Na kraju, ako bi hteli da izvučemo nekoliko osnovnih momenata koji karakterišu predloženi nacrt programa, onda bi to verovatno bili sledeći:

- optimalne mogućnosti prostornog razvoja grada, mogu se sagledati isključivo uz posmatranje celokupnog gradskog područja kao jedinstvene celine;
- nastavljanje izgradnje već započetih kompleksa, objektivna je nužnost, koja omogućava što brze i potpunije korišćenje do sada uloženih sredstava;
- u stambenoj izgradnji, akcenat je i dalje na masovnoj izgradnji stanova u naseljima sa kompletno izgrađenim pratećim objektima; pored toga, treba se više nego do sada orijentisati na izgradnju stanova u rekonstrukciji i to pre svega na onim područjima koja omogućavaju istovremeno rešavanje osnovnih saobraćajnih pravaca;
- izgradnjom komunalnih objekata treba pratiti pre svega zadovoljiti potrebe koje traže novi kapaciteti, vodeći računa da se ne zapostavi povećanje potrošnje kod postojećih potrošača;
- u oblasti privrede i društvenih delatnosti, treba prostorne kapacitete realizovati u granicama mogućnosti koje očekivani porast akumulacije sredstava odredi;
- da bi se izbeglo unošenje nerealnih zahteva i istovremeno stimulisale sve snage u gradu na iznalaženje potrebnih sredstava, kod svih objekata se paralelno ispituju potrebna sredstva i mogućnosti njihovog ostvarivanja.

Sama činjenica da programom predviđeni zahvati zahtevaju ulaganje od preko 10 milijardi novih dinara, od kojih su jedva za 8 milijardi sagledani izvori finansiranja, dovoljno jasno pokazuje da ni potpuna realizacija programa ne može rešiti narasle gradske probleme.

U takvoj situaciji, pri analizi predloženog nacrta programa svakako je najteže ali i neophodno, shvatiti svu međuuslovljenost pojedinih faktora izgradnje i učestvovati u konačnom oformljenju programa posmatrajući grad kao celinu."

KARABURMA IX - LITCITACIJA ZA IZBOR IZVOĐAČA

Stambeno naselje Karaburma IX etapa, sa oko 2.000 stanova i većim brojem pratećih objekata bilo je predmet široke rasprave u organima Skupštine grada prilikom usvajanja detaljnog urbanističkog plana. Tada je zaključeno da se sagradi stambeno naselje sa jeftinijom obradom i opremom stanova (bez centralnog grejanja) kako bi se postigla pristupačnija cena za zaposlene u niskoakumulativnim preduzećima i za radnike imaoce ličnih sredstava. Polazeći od ovog skupštinskog zaključka sproveden je, na osnovu obimnog licitacionog elaborata, javni konkurs podobnosti, a zatim konkurs za izbor izvođača radova ovog stambenog naselja. Odabrano je nekoliko izvođača iz Beograda i šire iz Jugoslavije pa su dana 10.marta 1967. godine otvarene ponude pred Komisijom Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beorada[86]. U Zapisniku koji su potpisali svi članovi Komisije i ponuđači rečeno je:

"Pristupa se pregledu dokumentacije koju su ponuđači podneli uz ponudu, i otvaranju ponuda.

Komisija konstatuje da na poziv rukovodilaca Komisije ponuđači nisu imali nikakvih primedbi pre otvaranja ponuda.

Izvršen je pregled dokumentacije kod ponuđača Zavoda za racionalizaciju gradnje i utvrđeno je da je podneta dokumentacija po čl.7 ispravna.

Pristupa se otvaranju ponude kod ovog ponuđača koja ukratko sadrži:

Ponuda br. 337/67 ima dve varijante. Ponuda varijante "A":

1. Vrednost izgradnje 1m^2 korisne stambene površine za objekte označene u čl.3 tač. 1 uslova u fiksnom iznosu:
   - za stambene zgrade 1.030 n.din./1 m^2
   - za garaže 500 n.din/1 m^2
2. Vrednost izgradnje radova po čl. 3 tač. 2 i to:
   a) Projektovanje i izg. kompletne sekundarne mreže vodovoda 285.333 n.din.

[86] Aktom direktora Direkcije broj 70/88 od 10. marta 1967. godine za članove Komisije određeni su inženjeri: Ž.Vojinović, M.Živanović, M.Salatić, pravnik O.Andrić i tehničar V.Ristić. Predstavnici izvođača bili su: 1. Zavod za racionalizaciju grada Beograda - M.Karapandžić i Ž..Vućičević, 2. "Hidrotehnika", Beograd - inženjeri Đ. Pejčić i Ž.Đokić, 3. Udruženje "Jugomont", Zagreb i Hidrogradnja, Čačak - J. Velimirović, 4. GP 'Neimar", Novi Sad - inženjer R.Jokić i 5. Udruženi izvođači "Komgrap" i "Inpros" iz Beograda - inženjeri N.Milošević, B.Cocić, Lj.Milenković.

b) Kanalizacija 787.860 n.din.
c) TT kanalizacija 87.047 n.din.
d) Elektrika sa rasvetom 4.774.498 n.din.
e) Saobraćajnice, zelene površine i dr. 4.030.237 n.din.
Svega pod tač. 2 9.964.975 n.din.

3. Ukupna fiksna vrednost izgradnje svih radova u čl. 3.
a) za stambene zgrade m² 85.440 x 1.030 = 88.003.200 n.din.
b) za garaže m² 1.936 x 500 = 968.000 n.din.
c) vrednost radova iz tač. 2 čl.5. 9.964.975 n.din.
U k u p n o: 98.936.175 n.din.

Po varijanti "B"

1.Vrednost izgradnje 1 m² korisne stambene površine u fiksnom iznosu
- za stambene zgrade 1.030 n.din. za 1 m²
- za garaže 500 n.din/m²

2. Vrednost izgradnje radova iz čl.3. tač. 2 uslova:
a) Vodovod 285.333 n.din.
b) Kanalizacija 787.860 n.din.
c) TT kanalizacija 87.047 n.din.
d) Elektromreža 4.758.148 n.din.
e) Saobraćajnice i zel.površine 4.030.237 n.din.
U k u p n o pod tač. 2 9.948.625 n.din.

3.Ukupna fiksna vrednost izgradnje svih radova iz čl. 3
a) za stambene zgrade m² 84.050 x 1.030 = 86.571.500 n.din.
b) za garažc m² 2.390 x 500 = 1.195.000 n.din.
c) vrednost radova iz tač. 2 čl.5 9.948.625 n.din.
U k u p n o 97.715.125 n.din.

Varijanta "B" ima 2.149 stanova (stambenih jedinica). Međutim, ako bude potrebno pogodnim izmenama u projektu koje se mogu izvršiti, može se svesti na 1.850 stambenih jedinica. Ova izmena smanjuje ukupnu ponuđenu sumu za 2.246.090 n.din. uz nepromenjenu stambenu površinu od 84.050 m².

Garantni rok jc 3 godinc od dana tchni~kog prijcma. Ponu|a~ u svcmu prihvata uslove za prikupljanje ponuda br. 9/240 od 23.decembra 1966. godine. Predstavnik Zavoda izjavljuje da se pod ta~. 2 "A" podrazumeva i hidrantska mre`a za vodovod.

Pristupa sc preglcdu dokumcntacijc i otvaranju ponudc ponuđača "Hidrotchnikc".

Komisija konstatuje da je dokumentacija ponuđača u redu, u svemu prema čl.7 Posebnih uslova.

1.Vrednost izgradnje 1 m² kor.stamb.površ. za objekte naznačene u čl. 3 tač. 1 posebnih uslova u fiksnom iznosu je:
- za stambene zgrade 980,00 n.din./m²
- za garaže 600,00 n.din./m²

2.Vrednost izgradnje radova iz čl. 3 ponuđena je u sledećim finksnim iznosima:

a) Vodovod 545.900 n.din.
b) Kanalizacija 1.349.910 n.din.
c) TT kanalizacija (bez mreže) 116.600 n.din.
d) Električna mreža i javna rasveta 4.298.968 n.din.
e) Uređenje slob.površina 3.378.684 n.din.
Ukupno od a) do e) 9.690.062 n.din.

3.Ukupna fiksna vrednost izgradnje svih radova - objekata iz čl. 3 posebnih uslova iznosi:
- za stambene zgrade 77.974,04 x 980,00 = 76.414.559 n.din.
- za garaže 2.043,84 x 600,00 = 1.226.304 n.din.
- vrednost izgradnje spoljnih radova od a) do e) = 9.690.062 n.din.
U k u p n o: 87.330.925 n.din.

Ukupan broj stanova koji se nude je 2.076 sa 77.974,04 m² korisne stambene površine. Nudi se ukupno i 150 garaža sa 2.043,84 m² korisne površine.

Garantni rok za izvedene objekte je 2 godine od dana tehničkog prijema.

Pristupa sc prcglcdu dokumcntacijc i otvaranju ponudc ponuđača "Jugomont" - "Hidrogradnja".

Komisija utvrđuje da podneta dokumentacija uz ponudu odgovara u svemu čl. 7 Posebnih uslova.

Ponuda sadrži sledeće elemente, a zavedena je pod br. 1426/66 od 9. marta 1967.g.:

1.Vrednost stanova po 1 m² korisne stambene površine je u fiksnom iznosu:
- za stambcnc zgradc 1.251,29 n.din./m²
- za garaže 600,00 n.din./m²
Što čini 101.590.734,19 n.din.

2. Vrednost izgradnje radova iz čl.3 tač. 2 u fiksnom iznosu
a) Vodovod 511.290,00 n.din.
b) Kanalizacija 1.195.484,00 n.din.
c) TT kanalizacija 690.558,00 n.din.
d) Elektrika 3.812.161,50 n.din.
e) Saobraćajnice,zelen.površine 4.657.559,43 n.din.
U k u p n o: 10.867.052,93 n.din.

3.Ukupna fiksna vrednost izgradnje svih radova iz čl.3 je 112.457.040,35 n.din.

Ponuđač nudi 1.906 stambenih jedinica sa 80.108,08 m² neto korisne površine, 119 garaža sa 2.252,50 m² korisnog prostora. Garantni rok je 30 meseci od dana tehničkog prijema. Ponuđač nudi na ponuđenu cenu iz tač. 1 popust od 6%.

Komisija pristupa pregledu dokumentacije i otvaranju ponude ponuđača "Neimar".

Ponuđač je podneo urednu dokumentaciju uz ponuda koja odgovara u svemu čl. 7 Posebnih uslova. Ponuda br. 2310 od 10. marta 1967.g. sadrži sledeće elemente:

1.Vrednost izgradnje 1 m² korisne stambene površine za objekte iz čl. 3 tač. 1:
- za stambene zgrade 1.092,14 n.din./m²
- za garaže 850,00 n.din./m²

2.Vrednost izgradnje radova iz čl. 3 tač. 2 fiksnom iznosu:
a) Vodovod 542.805,80 n.din.
b) Kanalizacija 1.152.013,69 n.din.
c) TT kanalizacija 84.800,00 n.din.
d) Eektro mreža 3.994.217,80 n.din.
e) Saobraćajnice sa zelenim površinama 6.250.000,00 n.din.

3.Ukupna vrednost izgradnje svih radova iz čl. 3 je 93.992.131,35 novih dinara.

U ponudi ne stoji garantni rok, a predstavnik ponuđača izjavljuje da je čak 3 godine od tehničkog prijema. Ponuđač nudi ukupno 1.961 stambenu jedinicu sa ukupnom površinom od 74.009,28 m² korisnog prostora i 101 garažu sa 1.313,29 m² korisnog prostora.

Pristupa se pregledu dokumentacije i otvaranju ponude udruženih ponuđača "Komgrap" - "Inpros".

Ponuđač je podneo urednu dokumentaciju uz ponudu u svemu prema čl. 7 Posebnih uslova. Ponuda br. 11/403 odnosno 3026/1 od 10. marta 1967.g. sadrži sledeće elemente:

1.Izgradnja 1.970 stanova sa ukupnom neto površinom od 79.938,18 m² po ceni od 1.200 novih dinara, a u svemu prema priloženoj strukturi stanova i varijantama objekata.

2. Projektovanje i izgradnja kompletne mreže:
a) Vodovoda i kanalizacije 1.531.087,42 n.din.
b) TT kanalizacija 151.485,40 n.din.
c) Električna mreža 3.790.630,00 n.din.
d) Saobraćajnice, parking prostori i dr. 6.517.520,03 n.din.

Ukupna vrednost projektovanja i izgradnje komunalnih objekata je 11.990.728,50 ili 150 n.din. po 1 m² neto površine. Vrednost projektovanja i izgradnje garaža je 650 n.din. po 1 m². U ponudi su dati specificirani garantni rokovi i to za građevinske radove i krovne pokrivače 5 godina, a za ostale radove rokovi su od 2 do 5 godina odnosno prema garanciji ponuđača.

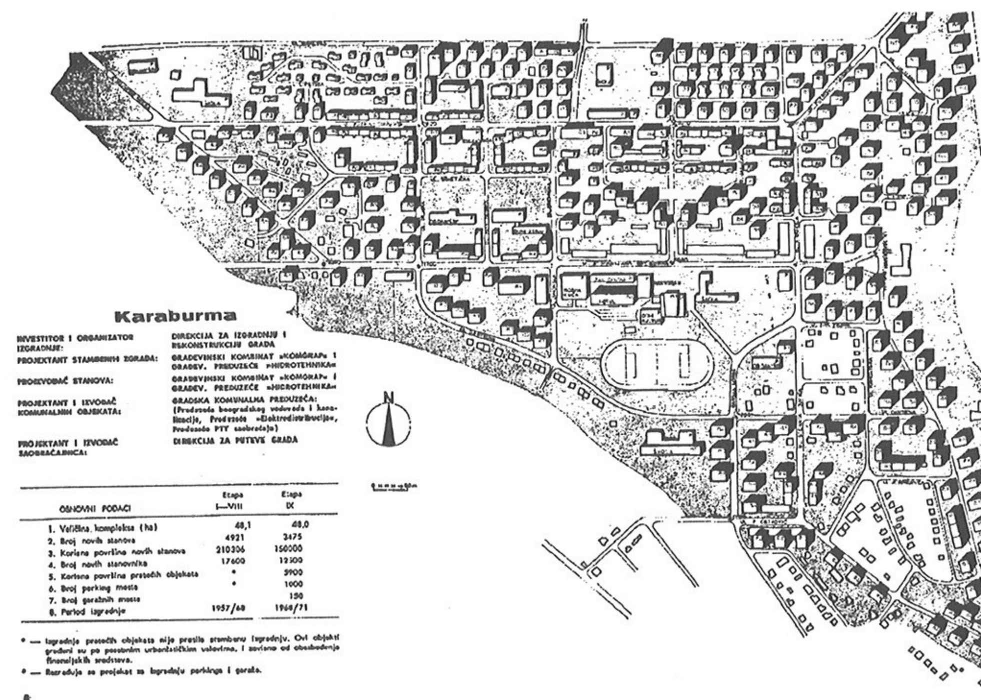
Predstavnici ponuđača nemaju primedbi na tok postupka i vođenje zapisnika.

Ovlašćeni ponuđač, predstavnik ponuđača "Jugomont" i "Hidrogradnja" nema primedbi na zapisnik, a moli komisiju da prilikom donošenja rešenja o najpovoljnijem ponuđaču uzme u obzir i prikaže strukturu ponuđenih stanova u odnosu na strukturu postavljenu "konkursnim uslovima." Izabran je kao najpovoljniji izvođač Građevinsko preduzeće "Hidrotehnika" - Beograd (dir. S. Vujadinovic) koja je uspešno pristupila i završila ovo veliko stambeno naselje u

periodu od 1967-1970. godine. Finansijska realizacija, dinamika i obim ulaganja prikazani su na sledećoj tabeli:

Tabela 58. Dinamika ulaganja - naselje Karaburma IX etapa

Vrsta troškova	Godina ulaganja (iznos u n.dinarima)				Svega
	1967	1968	1969	1970	
1	2	3	4	5	6
1. Uređivanje zemljišta	5.808.059	11.616.098	5.000.000	10.042.485	32.466.632
- sopstveno učešće	-	3.351.730	1.648.270	10.042.485	15.042.485
- kredit	5.808.049	8.464.368	3.351.730	-	17.424.147
2. Izgrad.stanova i garaza	16.000.000	42.177.190	29.153.315	-	87.330.565
3. Primar.kom.instalac	2.000.000	3.200.000	3.206.000	-	8.406.000
Ukupno:	23.808.049	56.993.288	37.359.375	10.042.485	128.203.197



Slika 27 Nnaselje Karaburma – etapa I-VIII i etapa IX

Opšti i posebni uslovi definisali su sve potrebne elemente izgradnje naselja Karaburma IX pa su ponuđači mogli sačiniti idejne projekte i na osnovu njih realne

ponude u svom licitacionom elaboratu. Tokom izgradnje ovog naselja došlo je do povećanja obima izgradnje, odnosno odobreno je povećanje broja stanova izvođaču u odnosu na broj iz licitacionog elaborata, ovo iz razloga velike potražnje, za tadašnje prilikc, rclativno jcftinih stanova u gradu. Ukupni troškovi od 1120 nov.din po mctru kvadratnom stana, po konačnom obračunu, zadovoljavali su potrcbc i mogućnosti vcćcg broja niskoakumulativnih prcduzcća Bcograda. Raspodcla ovih stanova na takva preduzeća bršena je po posebnom programu Skpštine grada.

POGLAVLJE III

NEKI PLANOVI I REALIZACIJE IZGRADNJE GRADA S KRAJA 70-TIH

PLANOVI I REALIZACIJE IZGRADNJE GRADA S KRAJA 70-tih

Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda vodila je mnoge pojedinačne projekte i programe ne samo kao organizator nego i kao projektant. O nekima od njih biće reči u ovom poglavlju. Izbor je mogao pasti i na neke druge, međutim, s obzirom na protok vremena autora je opredeljivalo posedovanje dokumentacije i podsećanje na neke akcije. O nekim od ovih akcija biće rači u narednom izlaganju.

Urbanistički konkurs - Beograd - Centar

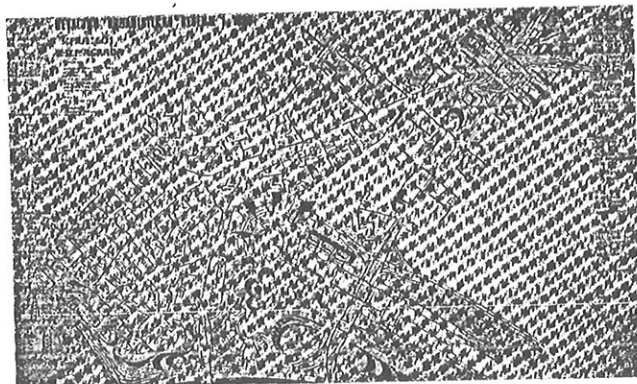
Saglasno razvojnim opredeljenjima Skupštine Grada i u skladu sa Programom uređivanja zemljišta i etapanog plana izgradnje grada 1967. godine raspisan je konkurs za urbanističko rešenje prostora od Kalemegdana do Slavije (Trg Dimitrija Tucovića)[87]. Na konkurs je pristiglo više radova koje je razmotrila konkursna komisija, odnosno žiri u sastavu: Branko Pešić, predsednik Skupštine grada Beograda i predsednik ocenjivačkog suda, Kalacio Zdenko, dipl.inž.arh. direktor Urbanističkog zavoda grada Zagreba, Taubaman Ivan, dipl.inž.arh. profesor Arhitektonskog fakulteta u Sarajevu i predstavnik Urbanističkog saveza Jugoslavije, Kurtović Iva, dipl.inž.arh. profesor Arhitektonskog fakulteta u Beogradu - predsednik Društva adrhitekata Srbije, Marković Miroslav, dipl.inž.građ. profesor Građevinskog fakulteta u Beogradu, Mitrović Mihajlo, dipl.inž.građ. direktor "Projekt-biroa" Beograd, Pantović Milorad, dipl.inž. arh. profesor Arhitektonskog fakulteta u Beogradu, Petričić Branko, dipl.inž.arh, profesor Arhitektonskog fakulteta u Beogradu, Sekulić Jovan, direktor Zavoda za zaštitut spomenika kulture Beograd, Trifunović Lazar, direktor Narodnog muzeja u Beogradu, Šlajmer Marko, dipl.inž.arh. direktor Zavoda za urbanizam u Ljubljani, Đorđević Aleksandar, dipl.inž.arh. direktor Urbanističkog zavoda grada Beograda, Vujnović Ratko, dipl.inž.građ. direktor Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada Beograda, Kabiljo Leon, dipl.inž.arh. i Svoboda Josip dipl.inž.arh. iz Urbanističkog zavoda grada Beograda.

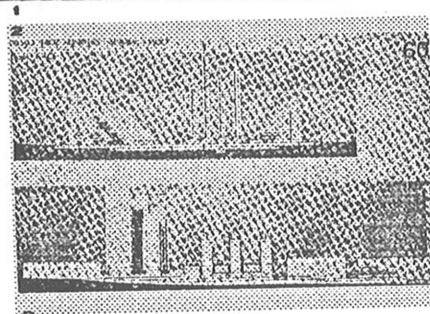
Žiri je visoko ocenio radove i rangirao ih tako što dva rada ravnopravno dele prvu I i II nagradu, a dva druga rada III i IV nagradu. Istovremeno je osam radova otkupljeno, kao znak njihovog doprinosa urbanističkom rešenju poteza Kalemegdan - Trg Dimitrija Tucovića. U prvonagrađenom radu pod šifrom "601", autori su dipl.inž.arh. Stojan Maksimović, dipl.inž.arh. Borko Novaković i saradnici, predstavljena je jasno regulacija fukcionalno i likovno jedinstvo, i koncentrisana nova izgradnja na Trgu Slavija i u savskom anfiteatru. Rešenje saobraćaja jednosmernim sistemom ulica izazvalo je složene saobraćajne konstrukcije što je na

[87] Konkurs su raspisali i realizovali: Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju grada i Urbanistički zavod grada.

Slaviji rešeno u četiri nivoa. Međutim, opšta koncepcija centra je dobro zamišljena i mogla je, i još i danas može, biti dobra osnova za buduće rešenje centralne zone Beograda.

O KONKURSU ZA URBANISTIČKO REŠENJE GRADSKOG CENTRALNOG POTEZA OD KALEMEGDANA DO TRGA DIMITRIJA TUCOVIĆA U BEOGRADU



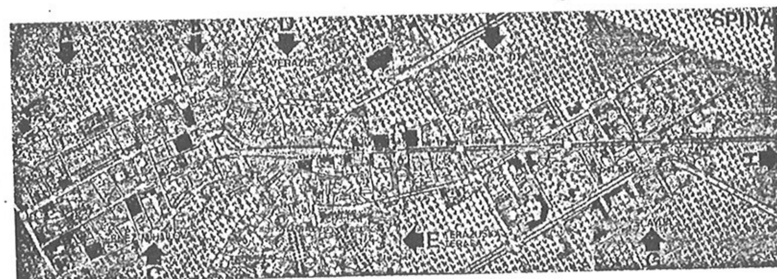


I i II NAGRADA

RAD POD ŠIFROM »601«

Autori: dipl. ing. arh. Stojan MAKSIMOVIĆ, dipl. ing. arh. Borko NOVAKOVIĆ
Saradnici: arh. Milenko JEVTIĆ, tehn. Jelisaveta MAKSIMOVIĆ, arh. Nadežda MITIĆ, arh. Dimitrije MLADENOVIĆ
Maketa: JELIĆ, SELENIĆ, CIVRIĆ, TOŠIĆ
Fotografije: Borivoje ZDRAVKOVIĆ, Vukašin SAVIĆ, svi iz Beograda

1 — Urbanističko rešenje



I i II NAGRADA

RAD POD ŠIFROM »SPINA«

Autori: dipl. ing. arh. Fedja KO-ŠIR, Ljubljana
Saradnik: dipl. ing. arh. Mirko KAJZELJ, Ljubljana

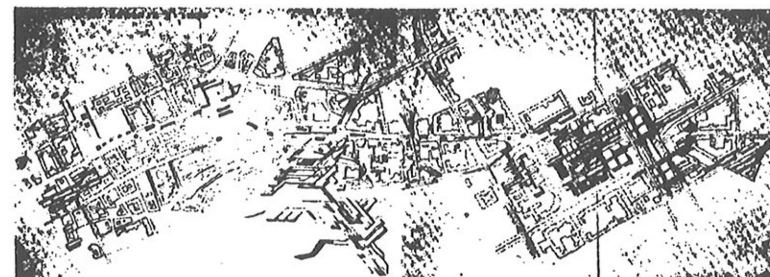
2 — Preseci kroz kompleks »Slavija«

Slika 28 – Konkurs za urbanističko rešenje Kalemegdan-Slavija (Radovi pod šifrom "601" i "Spina")

Rad pod šifrom "Spina", autori s dipl.inž.arh. Peđa Košir i dipl.inž.arh. Mirko Kejzelj, iz Ljubljane, koji deli I i II nagradu sačuvao je sve vrednosti ambijentalnih sredina i dopunio ih novim sadržajima koji su poboljšali ovo stanje. U osnovi ovog rada bila je ideja da se sačuva gradsko jezgro od velikog priliva saobraćaja.

Treća i četvrta nagrada deli se ravnopravno na dva rada - rad pod šifrom "07251", autora dipl.inž.arh. Aleksandra Đokića, dipl. inž.arh. Vladimira Petrovića i dipl.inž.saobraćaja Petra Lukića, daje jasno definisanu orijentaciju za organizovanje i

oblikovanja Trga Slavije, Terazijske terase, Trga Republike i ulaza u Kalemegdan. Saobraćajno rešenje tunelskim vezama nerealno mimoilazi centralni deo grada. Plan posebno oblikuje i čuva ambijentalne celine.



III i IV NAGRADA

RAD POD ŠIFROM »07251«

Autori: dipl. ing. arh. Aleksandar ĐOKIĆ, dipl. ing. arh. Vladimir PETROVIĆ, dipl. ing. saob. Petar LUKIĆ
Obrada partera: dipl. ing. arh. Ranko RADOVIĆ
Konsultant: dr Dimitrije PERIŠIĆ, dipl. geograf, svi iz Beograda

Urbanističko rešenje



III i IV NAGRADA

RAD POD ŠIFROM »BESPO«

Autori: Marjan BEŽAN, Braco MUŠIČ, Nives STARC
Saradnici: Nataša KRAŠČEK, svi dipl. ing. arh. iz Ljubljane, Urbanistički institut SR Slovenije

Generalna koncepcija

Slika 29 - Konkurs za urbanističko rešenje Kalemegdan-Slavija (Radovi pod šifrom "07251" i "Bespo"

Rad pod šifrom "Bespo" autora dipl.inž.arh. Marjana Bežana, dipl.inž.arh. Brace Mušića i dipl.inž.arh. Niveza Storca i saradnika, zadržavajući gradsku soabraćajnu mrežu i ambijentalne celine plastično i savremeno rešava novogradnje na Terazijskoj terasi i na Trgu Slavija. Saobraćajna rešenja Trga Slavija preko kružnog podeonika izdignutog za jedan nivo iznad sadašnjeg trga nepovoljno rešavaju nivelete Nemanjine ulice i Ulice maršala Tita.

Otkupljeni radovi[88] predstavljaju značajne doprinose i akcente u likovnom izrazu grada ali su svi pokušaji da se tako reši problem saobraćaja centralnog dela mahom neuspeli pošto je to rešenje bilo i nerealno bez posmatranja saobraćajnih sistema za grad kao celinu.

Program konkursa nije bio strogo ograničen, pa su autori imali veliku slobodu u rešavanju urbanog izgleda centra Beograda. Ovu relativno veliku prostornu celinu centralnog dela grada učesnici konkursa posmatrali su kao nasleđenu celinu koja se mora sačuvati i unaprediti, uz nužne intervencije radi

[88] Otkupljeni radovi rad pod šifrom "Grande" (V.Mačkić, D.Vanov i R.Velčevski), rad pod šifrom "05799" (M.Nikolić), rad pod šIfrom "Potez" (V.Bjelikov, V.božičkov, S.Miljković, S.Kanački i saradnici: S. Krnić, S.Scvclić, P.Radnić , I.Nikolić), rad pod šifrom "CSG" (U.Martinović, P. Gajčanin, N.Martinović i M.Perović), rad pod šifrom "Pešak" (N.Borovnica, O.Minić i S.Vujanac-Borovnica), rad pod šifrom "Dijagonala" (V.Ivković, R.Trbojević, G.Bosnić), rad pod šifrom "A-B 1.4.X" (H.Stojanović i saradnici: S.Ilić, N.Kuzmanović, I.Kuzmanović, I.Pantić, B.Šalolan) i rad pod šifrom "URBS-9" (N.Anđel, I.Piteža, E.Šmit, V.Šobot).

unapređenja komunikacija. Rešenja, i ideje koje su u svojim radovima projektanti ovog konkursa predložili bile su dragocene pri konačnom formulisanju detaljnih urbanističkih planova Grada[8]. Posebno je značajno bilo to što su se mogle oformiti i graditi kako pojedine lokacije, tako i amijentalne celine, jer su ovim konkursom skinute mnoge ranije dileme, ali se to, nažalost, nije ni do danas dogodilo. Zašto, to je posebna tema.

Stadion Tašmajdan

Dugo je u stručnoj i široj javnosti Beograda, a posebno u sportskoj javnosti, izražavana želja da se izgradi pokriveni plivački bazen u centru grada, na prostoru kakav je park Tašmajdana. Nekada veliko vojno sklonište u posleratnom periodu brzo je napušteno jer tako povoljno mesto za sportski centar nije postojalo. Sa izgradnjom stadiona bilo je logično da se svi objekti i prostori u toj okolini namene ili izgrade tako da služe sportu. Požarna komanda, odnosno gradska vatrogasna brigada, smeštena u zgradi na uglu Beogradske (ranije Borisa Kidriča) i Georgi Dimitrova iseljena je u zgradu u Ruzveltovoj ulici projektovanu i sagrađenu za namene vatrogasne brigade. To je omogućilo osnivanje nove organizacije - Tašmajdanskog sportskog centra.

Tašmajdan kao radna organizacija koja je brinula o održavanju i korišćenju stadiona pristupila je projektovanju pratećih objekata koje je uradio projektni atelje "Stadion projekt" pa je po dogovoru sa gradom Beogradom, Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju grada zastupala investitora u ovoj izgradnji[90]. Računalo se sa bržim iseljenjem vatrogasne brigade, pa je tako juna 1964. godine sklopljen ugovor sa izvođačem radova GP "Ratko Mitrović" kao najpovoljnijim izvođačem na raspisanoj licitaciji. Požarna komanda iseljena je novembra 1965. godine što je znatno odložilo ranije planirane rokove završetka objekta, na Tajšmajdanu..

Pokriveni plivački bazen tretiran je kao jedinstven arhitektonski objekat, ali je po funkcijama i nameni podeljen na tri objekta u izgradnji i to kao tri faze:

Prva faza - plivački bazen sa tribinama i neophodnim komunikacijama.

Druga faza - krilo iz Ulice Georgi Dimitrova, sa pratećim objektima uz bazen - garderoba, svlačionica i restoran;

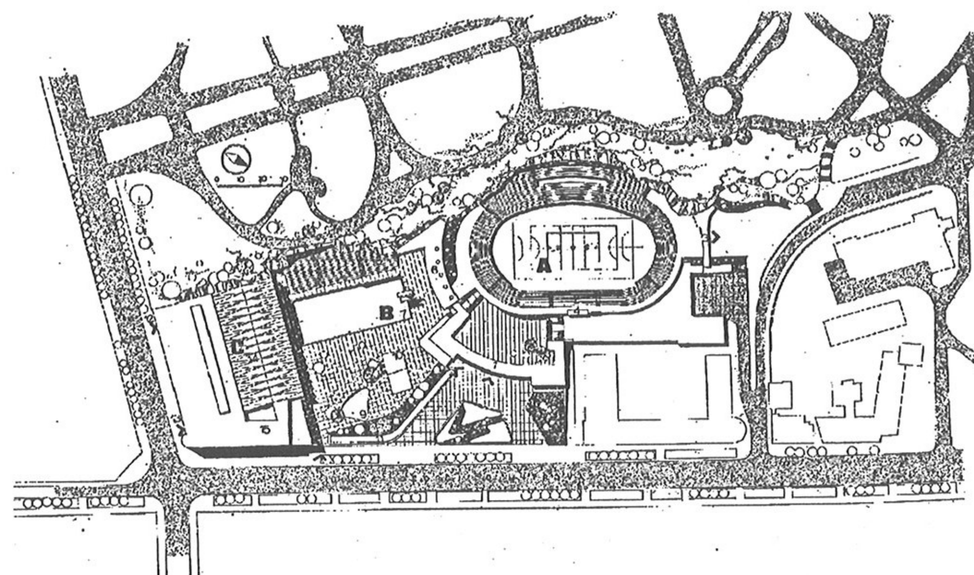
Treća faza - krilo iz Ulice Borisa Kidriča sa bioskopskom i fiskulturnom salom.

Centralni deo objekta predstavlja hala raspona 44,56 m, čiste visine 16, 0 m, sa bazenom 50 x 20 m (dubine 2,20 do 4,50 m), skakaonicom 5 i 10 m visine, za oko 2.000 gledalaca. Veliki deo poda tribinskog i podrumskog prostora zauzimaju pogonske prostorije i prostorije za razvod instalacija.

---

[8] Konkurs je raspisan 1. aprila 1967. godine i trajao je do 15. oktobra1967.godine. Posle ocene žirija organizovana je izložba radova od 1. decembra do 31. decembra 1967.godine. Nagrade su bile: I nagrada 5 miliona dinara, II nagrada 3,5 miliona dinara, III nagrada - 2,5 miliona dinara, IV nagrada 1,5 miliona dinara i V nagrada 1,0 milion dinara.

[90] Direktor radne organizacije Stadion "Tašmajdan" bio je Jovan Sretenović, a direktor "Stadion-projekta", arh. Mihailo Mika Janković.



Slika 30 - Situacija Tašmajdana

Poseban problem u izvođačkom smislu predstavljala je montaža čelične krovne konstrukcije - glavnog rešetkastog nosača raspona 44 m i rožnjače raspona 7 m, na visini 16 do 24,5 m (konstrukciju je izradilo preduzeće "Palilula", a montažu je izvršilo GP "Ratko Mitrović", instalaterske radove izvelo je preduzeće "Montaža", svi iz Beograda).

Školjka bazena je od prednapregnutog betona bez dilatacija, a betonske tribine sa oblogom, dok su objekti iz Ulice Georgi Dimitrova i Ulice Borisa Kidriča u etažama, i čine celinu sa postojećim objektom. Ukupna korisna površina objekta je 10.530 m^2 odnosno po fazama - korisna površina i cena izgradnje su kao u narednoj tabeli:

Tabela 59. Vrednost objekta u 000 st. din.

Objekat	Korisna površina u m^2	Cena po m^2 korisne površina	
		bez doprinosa	sa doprinosima
1	2	3	4
I faza	5.505	135.000	188.000
II faza	3.541	92.000	171.000
III aza	1.484	58.000	70.000

Objekat je sa doprinosima koštao 18. januara 1967. godine 2.665,500.000 starih dinara, što je u konačnom obračunu unekoliko izmenjeno. Finansiranje je vršeno najvećim delom iz sredstava grada Beograda, a delom iz sredstava kompenzacije koja su prodajom nekih prostora (ugostiteljsko preduzeće "Stadion" i dr.) u dovršavanju objekta ostvarivana.

Izgradnja objekta završen je krajem 1968. godine i tako je grad Beograd dobio izvanredni sportsko-rekreativni centar. Objekat je doprineo opštem izgledu i arhitekturi grada.

Poslovni objekat u Makedonskoj 12-14

Poslovni objekat u Makedonskoj ulici 12-14 – to je zgrada sa 10 etaža, dva suterena, prizemljem, mezaninom i šest spratova, projektovana je u površini od 1.424 m² kao prodajni prostor (robna kuća "Centrotekstil") i površine od 4.209 m² kao poslovni prostor (Osiguravajuće društvo "Dunav").

Poslovni objekat Makedonska 12-14

INVESTITOR:	DIREKCIJA ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU GRADA, BEOGRAD
PROJEKTANT:	KURTOVIĆ IVO, dipl. ing. arh.

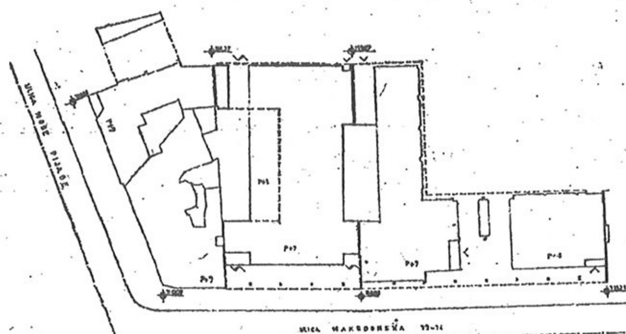
Zgrada ima 10 etaža, od kojih: 2 suterena, prizemlje, mezanin i 6 spratova.

U prizemlju, mezaninu i delimično gornjem suterenu se predviđa prodajni prostor pogodan za robnu kuću, jer je lokacija u strogom centru.

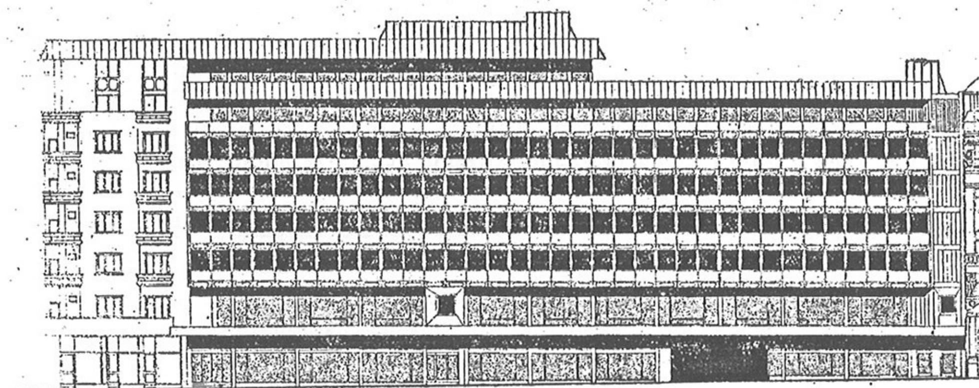
Spratovi su za kancelarijski — poslovni prostor.

Predviđena neto površina je:

Prodajni deo	P = 1.424 m²
Poslovni deo	P = 4.209 m²
Ukupno	P = 5.633 m²



SITUACIJA



FASADA

Slika 31 - Poslovni objekat na Trgu Republike

Velika rasprava pri izgradnji ovog objekta vođena je zbog rušenja postojećeg objekta. Višespratni objekat izrazite fasade bio je tema detaljnog istraživanja u vezi sa njegovom rekonstrukcijom i uklapanjem u novu izgradnju. Rasprava o konstrukciji objekta sa drvenom međuspratnom tavanicom i njegovom

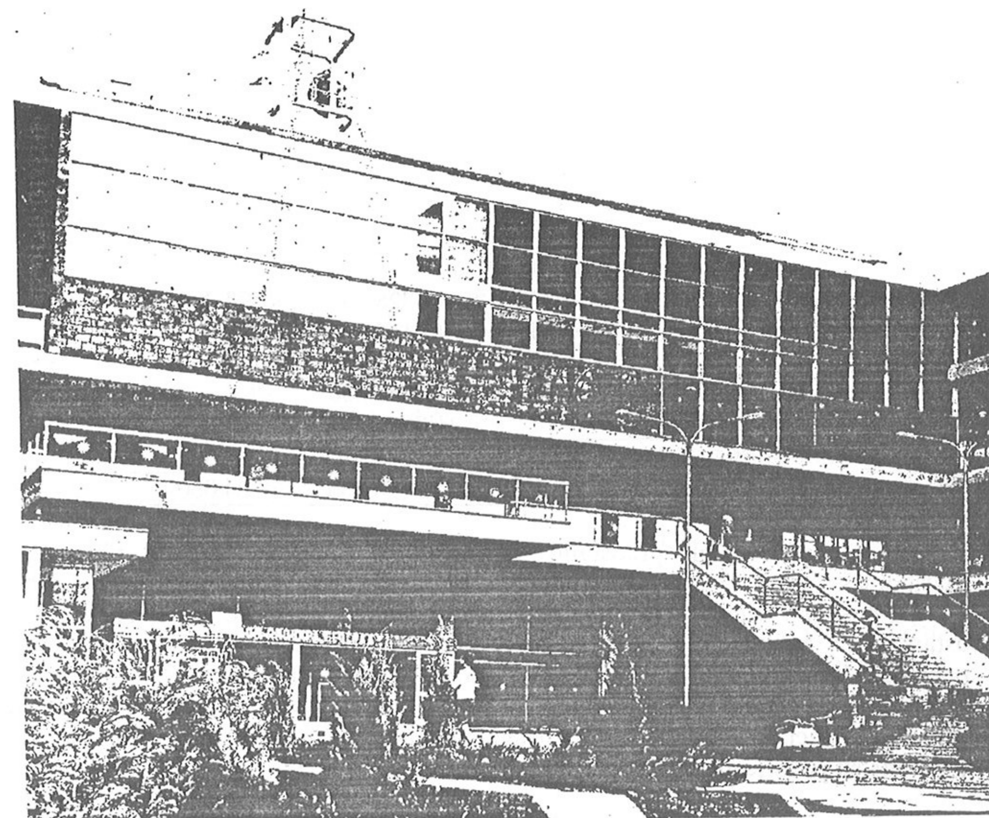
temeljenju nisu dali osnova da je ekonomski isplativa takva rekonstrukcija, te je bilo neminovno njegovo rušenje. Novosagrađeni objekat[91] uklopljen je srećno u centralni prostor Trga Repbulike i predstavlja njegovu značajnu celinu.

Izgradnja objekta "Dom pionira"

Još u prvoj polovini 1963. godine Gradski savez društava za vaspitanje i staranje o deci doneo je Odluku o izgradnji "Doma pionira" i Marionetskog

Dom pionira

INVESTITOR I ORGANIZATOR IZGRADNJE:	DIREKCIJA ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU GRADA, BEOGRAD
PROJEKTANTI:	IVAN ANTIĆ, dipl. ing. arh. MIRKO JOVANOVIĆ, dipl. ing. arh.
IZVOĐAČ:	»KOMGRAP«



Slika 32 – Dom Pionira

[91] Projektant arh. Ivo Kurtović, a investitor (odnosno zastupnik) Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju grada.

pozorišta na lokaciji u Takovskoj ulici. U okviru urbanističkog rešenja na ovoj lokaciji, po usvojenom investicionom programu[92] unutar ovog kompleksa predviđena su tri objekta kao zasebne arhitektonske celine i to poslovna zgrada, zgrada "Dom pionira" i zgrada Marionetskog pozorišta.

Poslovna zgrada bila je najpre namenjena za opštinsku administraciju SO Palilule, ali je Grad Beograd zgradu preuzeo i namenio Radio Televiziji Beograd. Aranžman u vezi sa ovom zgradom sačinjen je tako što je RTV Beograd preuzela ovaj objekat, a Gradu kao kompenzaciju ustupila svoju zgradu (ranije "Hempro") na Trgu Marksa i Engelsa.

Poslovna zgrada za potrebe RTB završena je 29. novembra 1966. godine, a na objektu "Dom pionira" i Marionetsko pozorište, bili su u to vreme završeni samo grubi građevinski radovi. Teškoće u pogledu finansiranja bile su vrlo velike, jer su se sredstva obezbeđivala iz tekućeg priliva gradskog budžeta i zaduženja po kreditima kod banaka. Do kraja 1966. godine, odnosno do 1. januara 1967. godine bilo je sledeće stanje finansiranja:

Tabela 60. Vrednost objekta

u 000 starih din.

Objckat	Korisna površina	Utrošcna do 01.01.1967.	Još potrcbno	Ukupna vrcdnost
1	2	3	4	5
I Dom pinira	4.479	328.569	577.000	405.569
IIMarionetsko	2.296	144.108	450.000	594.108
pozorište	6.400	-	100.000	1.000
III Uređenje dvorišta	5.980	1,242.000	-	1,242.000
IV RTB				
Svega bez doprinosa		1,714.677	1,127.000	2,901.677
Svega sa dorpinosima		1,950.000	1,284.000	3,234.000

Intenziviranjem preostalih radova na izgradnji "Doma pionira" i Marionetskog pozorišta krajem 1967. godine završeni su i ovi objekti[93]. Beograd je tako, a posebno deca, dobio svoje jedinstveno carstvo. Naročito je postala omiljena ustanova za decu pošto je imala najlepše uslove za zadovoljenje kulturno vaspitnih potreba. U prizemlju je velika dvorana sa holom i pomoćnim prostorijama, na spratu velika i svetla biblioteka sa bogatim fondom i požrtvovanim prosvetnim radnicima privrženim deci, zatim prostorije za druge namene (likovna, muzička i druge sekcije) u kojima su podsticani dečija radost i talenti.

[92] Projekat je uradio arh. Ivan Antić i arh. Mirko Jovanović, a investitor, odnosno zastupnik bila je Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju grada.
[93] Nezaboravne su aktivnosti i programi "Doma pionira" (Radost Evrope i dr.). Vodili su ih direktor Dragica Simin i saradnici Branka, Gorica, Danka, Svetlana i dr.

"Beograđanka"

Palata "Beograd" je građevina koja obeležava i naglašava siluetu Beograda. Svojevremeno kad je sagrađena bila je najviša zgrada ne samo kod nas nego i na Balkanu. Po svojim arhitektonskim i konstrukterskim osobinama u svom vremenu je bilo primerena svetskim metropolama.

Projektovanje je započeto još 1965. godine, posle sprovedenog javnog konkursa koji je tada dobio arh. Branko Pešić. Dugo je, zatim, nastao prekid u ovom radu pa je tek 1969. godine sačinjen idejni projekat sa investiciono-tehničkom dokumentacijom u Institut za građevinarstvo pri Građevinskom fakultetu u Beogradu (Glavni projekat, prof. arh. B. Pešić, konstruktor prof. dr ing. M. Ivković i saradnici). Konačan projekat za izvođenje dobijen je na osnovu provonagrađenog rada i dopunjenih urbanističko-tehničkih uslova. Sagrađen je na uglu ulica Maršala Tita (danas Srpskih vladara) i Masarikove slobodnostojećii objekt sa aneksima i karakteristikama izgrade P+4, P+5 i P+23 sa dve galerije. Ukupno 29 etaža na glavnom objektu.

Ukupno bruto površina objekta iznosi 40.018 m² višenamenske sadržine prostora (robna kuća, ugostiteljski i poslovno-kancelarijski) namenski i funkcionalno oblikovanog. Konstrukcija objekta je armiranobetonski skelet u rasteru stubova 9 x 9 m sa gredom u dva pravca. Za prijem horizontalnih sila, vetra i seizmičkih sila, kao vertikalni element, kroz središte objekta (kule) izveden je armiranobetonski skelet, jezgro, koji sadejstvuje sa dve armiranobetonske membrane u čelu niskog dela zgrade i jezgrom oko liftova. U palati je ugrađeno 16 liftova i 13 pokretnih stepenica - eskalatora. Obrada i oprema objekta je visokog funkcionalnog i estetskog nivoa, a u izgradnju palate prvi put u nas primenjeno je oko 20 građevinskih i instalaterskih novih metoda i postupaka građenja.

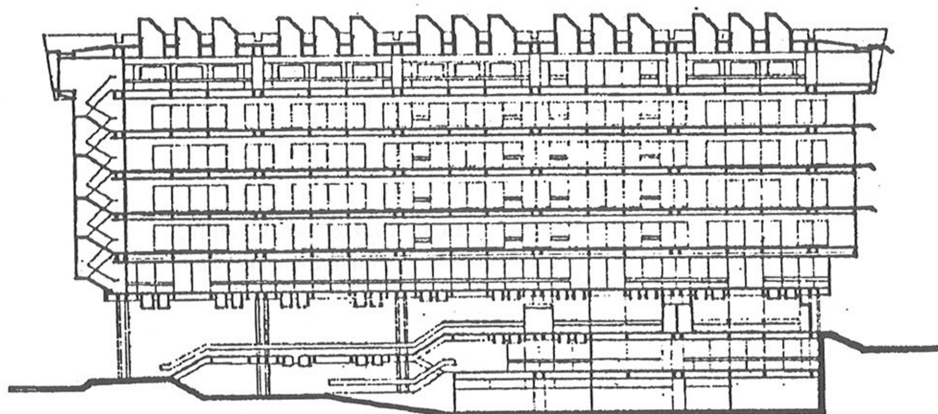
Izvođač radova bilo je građevinsko preduzeće "7. juli" iz Beograda (generalni direktor R. Drinjak), a investitor Gradsko stambeno preduzeće (direktor V. Jamnik) gde su se pored projektanata u građenju ovog složenog objekta istakli ing. Lj. Dejanović, arh. R. Mihajlović i ing. B. Ćirić, arh. G. Ilić, ing. M. Dovijanić i dr.

U palati "Beograd" utkano je mnogo stvaralačke mašte, novih rešenja, konstruktivnih i estetskih zamisli. Predsednik Skupštine grada Beograda Branko Pešić je posebno brinuo o građenju ovog objekta i graditeljima u ime grada odao priznanje. Njegova inicijativa je prilikom završetka radova, da palata nosi ime "Beograđanka" što je od građana Beograda i prihvaćeno i to ime zadržano je do danas.

Zgrada u Palmotićevoj 30

Na uglu ulica 29. novembra i Palmotićeve izgrađena je 1971. godine poslovna zgrada za potrebe Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda i Urbanističkog zavoda grada. Smeštajni prostor ovih dveju gradskih institucija nije bio adekvatan pa je u organima grada postignuta saglasnost da se to reši u novoj

zgradi. Grad Beograd kao vlasnik zgrade prodajom prostora u kome je bio smešten Zavod za urvbanizam finansirao je pripadajući deo prostora za zavod, a Direkcija je deo svog prostora finansirala iz sopstvenih prihoda u izgradnji nove zajedničke zgrade. Odluka da se tako postupi, i program relativnog brzo realizuje, doneta je 1970. godine od strane organa dveju institucija (direktori arh. A. Đorđević i ing. R. Vujnović). Projekat je obrađen u Urbanističkom zavodu grada (autori arh. B. Jovin i arh. J. Mišković). Objckat jc sagradilo Gradcvinsko prcduzcćc "Naprcd" (dircktor M. Ćorić, Đ.Đorđcvić i saradnici) u kratkom i vcoma kvalitctno.



Podužni presek

Slika 33 - Zgrada Direkcije za idgradnju i rekonstrukciju Beograda

Zgrada je svojom naglašenom monolitnom armiranobetonskom konstrukcijom, naglašenom plastikom sa uzajamnim prožimanjem sa zelenilom Botaničke bašte, izuzctno vrcdno ostvarcnjc u arhitckturi Bcograda. Čistota prostora u glavnom volumenu zgrade koji nose dvojni stubovi velikog raspona i koncepcija prodora vizura kroz izdignuti prizemni deo objekta doprinose njegovom kvalitetu. Korišćenje prostora na etažama, zahvaljujući lakim pregradama i montažno-demontažnim zidovima, omogućeno je da se formiraju prostori za rad prema potrebi, što je omogućavalo brzo prilagođavanje promenama u organizaciji i strukturi posla u izvršenju zadatka.

Izgradnja Narondne biblioteke

Pripreme za izgradnju zgrade Narodne biblioteke Srbije počele su još 1950. godine kada je tadašnji upravnik Dušan Miličić pripremio prvi program za izgradnju biblioteke. Na osnovu tog programa Sekretarijat za prosvetu i kulturu Beograda

1953. godine poverio je arh.Mati Bajlonu da izradi projektni program i analizira predloženu lokaciju[94]. Povodom proslave 150-godišnjice I srpskog ustanka odlučeno je u Narodnoj skupštini (23. marta 1954. godine), a na predlog Republičkog izvršnog veća i njegovog izvestioca Slobodana Penezića - Krcuna da se odobre sredstva za izgradnju Narodne biblioteke kao spomenika ustanku. Savet za kulturu grada je za lokaciju na Guberevcu raspisao opšti javni konkurs i imenovao žiri[95] pa jc tako 1957. godinc dobijcno prvo idcjno rcšcnjc objckta. Lokacija koja jc prcdviđcna za izgradnju Narodnc bibliotckc, na Gubcrcvcu, po mnogim shvatanjima nijc odgovarala nameni, pa je tako dolaskom Čedomira Minderovića za upravnika Narodne biblioteke 1960. godine dobijena bolja lokacija na Svetosavskom platou. Otada počinje intenzivna priprema izgradnje ovog velikog objekta srpske kulture. Upravnik Biblioteke Čedomir Mindereović i arh. Ivo Kurtović sa studijskom grupom, obišli su biblioteke u Rimu, Parizu i Bonu, pa je tako programski oformljen projektni zadatak. Izvršno veće Srbije (predsednik Slobodan Penezić - Krcun) juna 1964. godine, Sekretarijat za kulturu Srbije, Grad Beograd i Urbanistički zavod utvrdili su definitivno lokaciju biblioteke na Svetosavskom platou, te su sa Direkcijom za izgradnju javnih objekata grada Beograda zaključili ugovor o zastupanju investitora (SR Srbije i grada Beograda) kada su i otpočeli intenzivni radovi na projektovanju.

U decembru 1964. godine Narodna skupština Srbije na predlog Republičkog izvršnog veća (pod predsedništvom Dragog Stamenkovića) donela je rešenje o finansiranju izgradnje zgrade Narodne biblioteke. U narednoj 1965. godini kada su otpočeli intenzivni radovi na projektovanju, za upravnika Narodne biblioteke izabran je Milorad Panić – Surep, koji sa Mirkom Popovićem ispred Izvršnog veća Srbije i Dušanom Draginčićem predsednikom Prosvetnog-kulturnog veća Skupštine Srbije, priprema i donosi Odluku o obezbeđenju 6.399,000.000 starih dinara za finansiranje izgradnje. Grad Beograd takođe donosi Odluku o svom učešću sa oko 913 miliona starih dinara, pa su tako stvoreni uslovi za izgradnju koja je predviđena da se završi do kraja 1970. godine.

Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju grada (kao naslednik Direkcije javnih objekata) preuzela je obimne poslove i u kratkom roku izvršila raščišćavanje terena na Svetosavskom platou (164 stana su porušena i obezbeđeno toliko novih stanova za raseljavanje i vezi sa tim obavljeni su i mnogi drugi imovinsko pravni - poslovi) pa je tako na praznik oslobođenja Beograda, 20. oktobra 1966. godine, predsednik Skupštine Socijalističke Republike Srbije Dušan Petrović - Šane postavio kamen temeljac Narodne biblioteke. Prigodne govore tim povodom održali su Dušan Petrović - Šane, predsednik Skupštine Beograda Branko Pešić i upravnik narodne biblioteke Milorad Panić - Surep.

Teškoće u građenju, za koje je od strane Direkcije angažovano GP "7. juli" iz Beograda, bile su pretežno vezane za obezbeđenje sredstava pošto je Izvršno veće

[94] Prcdložno jc višc lokacija: kod Kalcmcgdana (Uzun-Mirkova, 7.jula i Pariska) kod Žclczničkc stanicc, Tašmajdanski i Studentski park, ali ove lokacije nisu prihvaćene, već je određena lokacija na uglu Ulice kneza Miloša i Franše Deperea (Guberevac).

[95] Žiri - Komisija koju su sačinjavali: arh. M.Bajlon, arh. B.Stojanović, D.Milačić i S. Jovanović, u 1957. godini ocenio je prispele radove.

Srbije u dva navrata moralo da obezbeđuje dopunska investiciona sredstva[96]. U maju 1972. godine objekat je bio završen i tada je otpočelo preseljenje biblioteke iz mnogih magacina rasturenih po gradu u nove magacinske prostore i po novom savremenom sistemu bibliotečke delatnosti[97]. Čitaonica je takođe otvorena 29. novembra 1972. godine.

Posle 140 godina, prolazeći kroz vrtloge ratova i mnoga stradanja, Narodna biblioteka (otkada postoji kao institucija) došla je dobila svoj dom. Uvek je bila stanar, podstanar ili sustanar u tuđim zgradama. Tek je u socijalističkom društvu Narodna biblioteka dobila mesto i zgradu kakva joj i odgovara. Koštala je ukupno 11,5 milijardi starih dinara. Na sednici Prosvetnog kulturnog veća Skupštine SR Srbije, sekretar za kulturu Gojko Miletić i upravnik Narodne biblioteke predložili su da se svečano otvaranje bude 6. aprila 1973. godine što je i učinjeno. Svečanom otvaranju prisustvovale su mnoge ličnosti javnog i kulturnog života Srbije i gosti iz svih republika, jugoslovenskih ustanova, zatim diplomatski kor, predstavnici inostranih biblioteka i verski poglavari. Biblioteku je svečano otvorio Dragoslav Marković, predsednik Skupštine SR Srbije.

Sa Institutom za arhitekturu i urbanizam Srbije sklopljen je 14. decembra 1964. godine ugovor o izradi investiciono tehničke dokumentacije za zgradu Narodne biblioteke. Direkcija za izgradnju javnih objekata, kasnije Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju, ugovorila je sa Institutom da rok izrade glavnog projekta bude 1. juni 1965. godine, a za detaljne projekte 1. april 1966. godine. Kasnije su ti rokovi unekoliko menjani, jer su neka pitanja urbanističkog definisanja mikrolokacije objekta bila vezana za "transverzalu" i udaljenost objekta od Svetosavskog hrama. Projektant arh. I.Kurtović, rešavajući na potpuno nov način i izled zgrade, dugo je razmatrao projekat u stručnoj komisiji Instituta. Bila je nužna i izrada makete, naročito zbog oblikovanja krova, a bilo je i problema oko urbanističkih nivelacija[98].

Zgrada se sastoji od tri odvojena dela - glavnog bloka, veznog i administrativnog dela. Glavni blok je dimenzija 83 x 46 m, koncipiran je kao skelet na stubovima - zgrada je fundirana na armiranobetonskim samcima. Osim armiranobetonskog skeleta u objektu se nalaze gotovo sve vrste armiranobetonskih konstrukcija. Korisno opterećenje u magacinima knjiga je 850 kg po m^2. Električne, hidro i termoinstalacije su klasičnog tipa. U toku izvođenja pojavile su se naknadno i

[96] RAdi praćenja prispevanja sredstava i toka radova osnovana je republička komisija u sastavu: predsednik, Gvozden Jovanović iz Repbuličkog sekretarijata za kulturu, Mirko Vlajković iz Republičkog sekretarijata za finansije, Eudvard Ile iz Zajednice za kulturu, Miljenko Zrelec iz Skupštine grada Beograda i Milorad Najdanović iz Narodne biblioteke.

[97] Prilokom bombardovanja Beograda 6. april 1941. godine zgrada Biblioteke je izgorela do temelja. Šteta je bila ogromna jer je zauvek izgubljeno veliko kulturno blago: izgorelo je oko 500 hiljada knjiga i časopisa, 1390 vrlo vrednih starih rukopisa, oko 2 hiljade pisama značajnih za istorijsku i kulturnu prošlost naših naroda, 1.800 starih štampanih knjiga, karata, govora, crteža i slika. Sve to detaljno je dato u Istorijskom časopisu broj 1 i 2 Beograd; Arhiv Jugoslavije - Šišković J. "Narodna biblioteka u Beogradu njeno uništenje i obnova" i Izveštaju D.Ilića Ministarstvu prosvete od 24. juna 1941. godine.

[98] U Institut za arhitekturu i urbanizam (direktor M.Macura) pored glavnog projektanta arh. I.Kurtovića bili su: arh. Đ.Zloković, arh.B.Bobić, arh. B.Stojkov, arh. P.Zrnić, arh.I.Varagić, inž.M.Urošević i N.Martinović i inž.I.Meterski, arh. Lj.Mičić, inž.S.Matić, inž. B.Đikić, inž. N.Ivić, inž.A.Ceranić, arh.M.Mitrović, inž. V.Tufergdžić.

veće količine podzemnih voda što je izazvalo izvesne probleme kod već skoro završenog objekta, ali ovi problemi su rešeni dreniranjem (vertikalnim bušotinama) kroz krečnjački masiv geološkog sklopa šireg prostora Svetosavskog platoa.

Projekat opreme i projekat enterijera u procesu izgradnje Direkcija je ugovorila sa odgovarajućim stručnim organizacijama (poslovno udruženje "Standard", Institut Mašinskog fakulteta, "Elektron" Beograd i dr.). U likovnoj sintezi pri uređenju objekta, enterijera i eksterijera učestvovali su akadamski slikari Petar Lubarda, Nebojša Mitrić i Lidija Mišić.

Organizacija izgradnje, shodno Ugovoru sa Direkcijom za izgradnju i rekonstrukciju grada, podrazumevala je obavezu Direkcije da u ime i za račun Republike i grada Beograda organizuje izgradnju, a to znači:

- da pripremi, pribavi i izradi kompletnu investiciono-tehničku dokumentaciju sa potrebnim podlogama i odobrenjima za izgradnju (investicioni program, glavni građevinski projekat, svi projekti instalacija, građevinske dozvole i dr.);
- da reši imovinsko-pravne odnose za parcele na kojima se objekat gradi, kao i da postojeće objekte na tim parcelama poruši i pripremi za izgradnju (postupak eksproprijacije, obezbeđenje stanova za postojeće stanare, preseljenjenje stanara i zakupaca poslovnih prostorija);
- da sprovede konkurs za ustupanje radova na izgradnji objekta najpovoljnijem izvođaču, zaključi ugovor, da obavlja stručno tehnički nadzor, overava i isplaćuje obračunske i okončane račune i slično;
- da organizuje i sprovede pregled i prijem radova i izvrši konačan obračun sa izvođačima radova;
- da nabavi opremu za objekat i obavi druge poslove neposrednog investitiora.

Radi izvršenja ovih zadataka Direkcija je 2.novembra 1966. godine sklopila Ugovor o građenju sa GP "7. Juli" iz Beograda[99]. Ovaj Ugovor kao dokument formalno i faktički regulisao je sve uzajmne odnose između Direkcije kao naručioca i GP "7.Juli" kao izvođača svih radova na objektu.

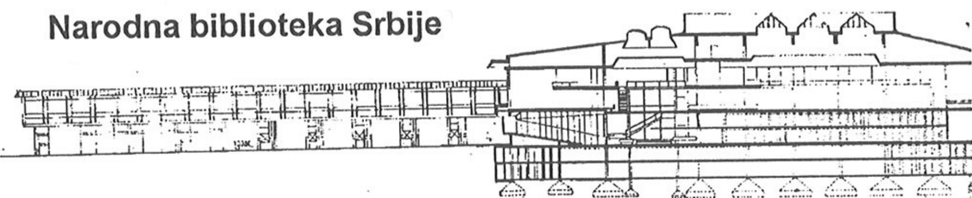
Jedan od posebnih zadataka na izgradnji objekta Narodne biblioteke vezan je za opštu koordinaciju izvođača i podizvođača kao izvođača specijalizovane opreme[100].

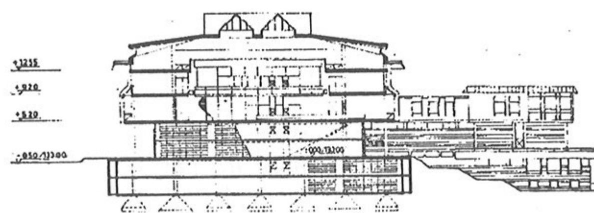
U organizaciji, projektovanju i izgradnji objekta Narodne biblioteke SR Srbije, Direkcija kao investitor učestovovala je u svim poduhvatima čiji je cilj bio da se stvore optimalni uslovi za smeštaj ove tako značajne institucije za našu kulturu. Ekipa koja je od strane Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada uporedo vodila tok izgradnje objekta bili su glavni nadzorni organ arh. A. Vukičević – Sarap, zatim

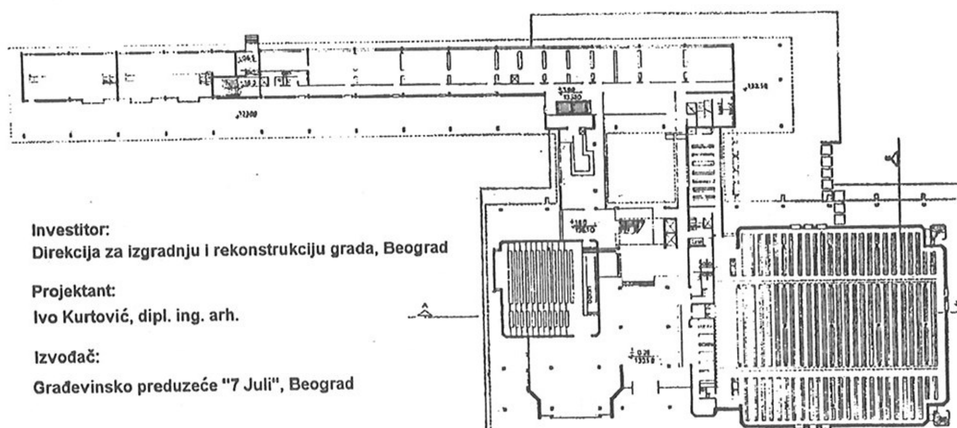
[99] Direktor GP "7. Juli" bio je R.Drinjak a mnogo je doprineo i inž. M.Terešćenko upravnik izgradnje D.Delanović i saradnici: D.Panjković, G.Ilić, T.Radovanović, S.Veljanski, J.Sofronijević, M.Kanjo, Đ.Krivkapić, S.Karanović i S.Dašen.

[100] U Poslovnom udruženju "Standard" mnogo je pojedinaca koji su tome doprinosili - Z.Pecija, N.Šaranović, M.Živković, M. Jakić, M.Jarić, S.Matić, A.Jerenić i dr. Među mnogim preduzećima na poslovima opšteg uređenja prostora i opremanja objekata su: GP "Autoput" Beograd, "Simens" iz Nemačke, "Radulaško" Beograd, "Lesnina" Maribor, "Radnik" Beograd, "Jugostroj" i "Tehnooprema" iz Beograda i Mermerni kombinat, Prilep, kao i gradska komunalna preduzeća.

glavni inženjer područja Mika Anđelković i nadzorni organi Živomir Vulović, Momčilo Tomović, Živorad Stefanović te ekipa inženjera i pravnika pojedinih







Slika 34 – Narodna biblioteka na Svetosavskom platou na Vračaru

sektora Direkcije (pravni odsek, odsek ustupanja radova i finansijski sektor i dr.).

U cilju održavanja utvrđenih rokova, direktor Direkcije je posebnim aktom ovlastio nadzorne organe da neposredno tumače projektne elaborate i da donose potrebna rešenja sa glavnim projektantom arh. I.Kurtovićem i tako omoguće efikasniji rad, a što je veoma uticalo na ubrzanje radova i dovršenje objekta.

U toku rešavanja bitnih problema, od čijeg je pravilnog ishoda zavisilo uspešno napredovanje radova na izgradnji zgrade Narodne biblioteke Srbije, neprocenjenu pomoć u radu i bezrezervnu podršku nadzoru i Direkciji pružio je Milorad Panić - Surep.

Od 20. oktobra 1966. godine do 6. aprila 1973. godine gotovo paralelno se odvijao proces projektovanja i građenja, sa svim teškoćama, ali je sagrađen objekat savremen i arhitektonski značajan objekat, funkcionalan i svrsishodan za namenu kakva je Narodna biblioteka Srbije.

Prema konačnom obračunu ukupan investicioni iznos od 63,939.592 nova dinara (po prvom investicionom programu) povećan je na 92,556.326 novih dinara, a okončani račun prema investicionom programu iznosi je 114,302.404 nova dinara. Učešće namenskih sredstava za pojedine radove prikazano je u narednoj tabeli:

Tabela 61. Narodna biblioteka Srbije - Investicije

novi dinari

Vrsta radova	Osnovni investicioni program	%	Dopunski ukupni investicioni program	%
1	2	3	4	5
Građenja objekata	31,746.884	49,60	54,988.525	48,10
Posebne instalacije	-	-	1,779.660	4,19
Likovna ostvarenja	1,675.870	2,62	1,675.870	1,46
Oprema objekata	6,826.474	10,66	21,246.960	18,58
Raščišćavanje terena	11,546.530	18,05	16,197.189	14,18
Uređenje trga	9,252.290	14,46	9,252.290	8,10
Projektovanje	909.316	1,43	2,000.000	1,75
Provizije I doprinosi	2,036,228	3,18	4,161.901	3,64
Ukupno	63,993.592	100,00	114,302.404	100,00

Kada se ima u vidu programski zadatak i napor da se dođe do programskog zadatka koji je projektovan na oko 95 hiljada m^2 površine, onda se može konstatovati da je projekat realizovan u okvirima racionalnog projekta[101]. Uređenje Trga i reščišćavanje terena od postojećih objekata (samo 164 stanara) odnose se na uređenje čitavog Svetosavskog platoa što je veliki izdatak koji je opteretio ovaj objekat.

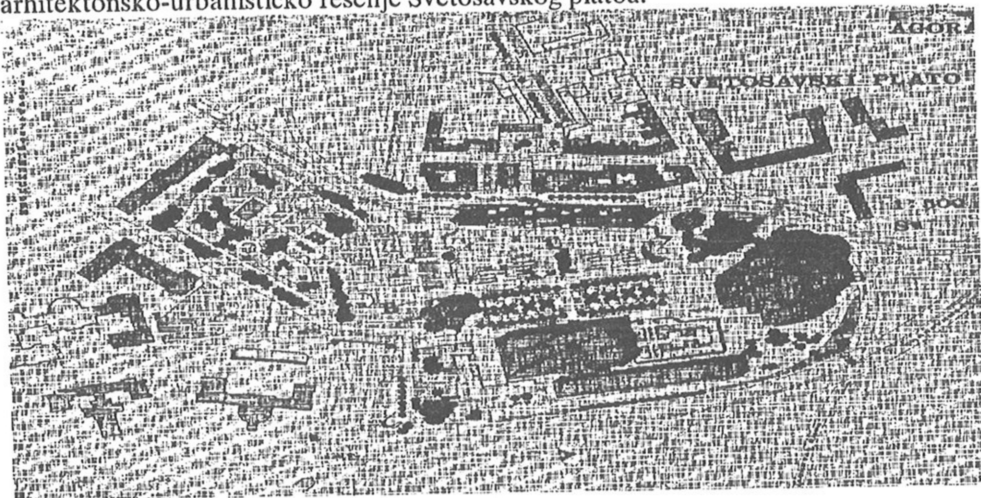
Programski zadatak sadržaja Narodne biblioteke SR Srbije preuzet je iz konkursnog rada koji je sproveo Savet za kulturu Beograda, juna 1957. godine, a koji je odobrio žiri na čelu sa Đuricom Jokićem, predsednikom Narodnog odbora Beograda i po kome je prva nagrada dodeljena arh. Ivi Kurtoviću. U konačnoj realizaciji projekta opšta čitaonica ima 500 mesta, glavni i matični katalog 710 m^2, centralni magacinski prostor predviđen je za 3 miliona knjiga i radne prostorije za oko 250 zaposlenih. U toku građenja ovaj prostor je znatno proširen

101 Monografiju o izgradnji Narodne biblioteke izdali su Jugslovenski građevinski centar i Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda, a svoje predloge dali su: Dragoslav Marković, predsednik Savezne narodne skupštine, Bratislav Stojanović - arhitekt, Vukoman Šalipurović - publicista, Mate Bajlon - arhitekta, Bogdan Stojkov - arhitekta, Dragoljub Sinđić - arhitekt, Borislav Vujačić - pravnik, Aleksandar Vukičević-Sarap - arhitekt, Nikola Sajčić - arhitekt, i Zoran Žunković - arhitekt. Incijator i organizator pripreme na izradi Monografije bio je Vukoman Šampurović.

prilagođavanjem potkrovlja novim potrebama i produženjem poslovnog aneksa.

Uređenje prostora oko Naradne biblioteke okuplralo je, kao tema, mnoge tadašnje aktere. Trebalo je zahvatiti ceo Svetosavki plato pa je krajem 1967. godine arh. Iva Kurtović napravi skicu kojom je zahvatio širi prostor okoline Narodne biblioteke i Svetosavskog hrama. Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda sačinila je ugovor sa Projektantskim biroom "Vrtna arhitektura" (Kombinat "Rasadnici") koji je imenovan kao "mikrourbanističko rešenje i uređenje spomen trga ispred zgrade Narodne biblioteke SR Srbije", pri čemu se računalo na izradu programa i projekta. Na čelu tima stručnjaka bio je arh.I.Kurtović. Zbog njegova bolesti i drugih obavezae takav program nije mogao da se realizuje, te se u dogovoru sa Skupštinom grada pristupilo raspisivanju konkursa za urbanističko rešenje. Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda kao raspisivač konkursa dala je zajedno sa Urbanističkim zavodom grada, samo okvirne uslove jer je i u stavu Zavoda rečeno "Karakter i namena Svetosavskog platoa spadaju u red pojava za koje je teško dati jasnu fiksiranu definiciju", pa je mnogo pitanja ostavljeno učesnicima konkursa da reše.

Da bi kompletirali nedovoljno definisani program, a po sugestiji Republičkog sekretarijata za kulturu, održano je na gradilištu Biblioteke nekoliko sastanaka javnih i kulturnih radnika (književnik Oskar Davičo i dr.) na kojima se govorilo i elementima konkursa sa određenim sugestijama. Posle ovih sugestija Direkcija je 1. avgusta 1969. godine raspisala uži anonimni konkurs za idejno arhitektonsko-urbanističko rešenje Svetosavskog platoa.



Slika 35 - Konkursni rad pod šifrom "AGORA"

Na konkurs su pozvani arhitekti Ivo Kurtović, Svetislav Ličina, Božidar Janković, Branislav Jovin, Mihailo Mitrović, Slobodan Janjić i Uglješa Bogunović.

U ocenjivačkom sudu su bili Milan Vukas predsednik, Sveta Đurić, Ivan Antić, Branislav Milenković, Zoran Žunković, Josip Svoboda i Branislav Prošić, članovi žirija. Rok predaje radova bio je 1. decembar 1969. godine, a pristigla su 4

rada[102]. Rad arhitekte Mihajla Mitrovića žiri je ocenio kao celovit, produhovljen i dosledno zamišljen program". Dobio je prvu nagradu, a rad arhitekte Branislava Jovina (koji je umesto
Hrama predviđao "Dom svetog Save"), žiri je ocenio kao rad kojim je autor dao vrlo uspelu prostornu kompoziciju nedovoljno razvijenog programskog zadatka[103].

Na osnovu elemenata svog prvonagrađenog rada arh. M.Mitrović uradio je projekat neposrednog uređenja prostora oko zgrade Narodne biblioteke, dok je preostali prostor Svetosavskog platoa ostao kao najnužnije uređen teren. Nekoliko godina posle izgradnje Narodne biblioteke u prostoru prema Karađorđevom parku podgnut je spomenik Voždu Karađorđu. To je za sada jedini spomenik na ovom prostru.

Plato u Makedonskoj ulici sa spomenikom Moši Pijade

Odluka o mestu podizanja spomenika Moši Pijade - beogradskom slikaru i jugoslovenskom revolucionaru doneta je u SIV-u a u Skupštini grada Beograda u 1966.godini obrazovan je Odbor za podizanje ovog spomenika. Urbnistički zavod grada Beograda doneo je okvirne urbanističke uslove na osnovu kojih je Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda pripremila program rekonstrukcije i uređenja prostora na raskrsnici ulica Makedonske, Lole Ribara, Nušićeve i Kondine-Cetinjske. Prethodna priprema programskog zadatka i izrada projekta poverena je projektnom sektoru Direkcije[104] koji je pristupio ne samo širem sagledavanju uređenja potrebnog dela prostora nego i rekonstrukciji objekata koji pripadaju ovom trgu. U stvari, pristupilo se rešavanju ambijentalne celine.

Pripremajući projektnu dokumentaciju ambijentalne rekonstrukcije bilo je očigledno da se prethodno mora odrediti mesto i izgled spomenika. Mesto je precizirano ukrštanjem osovina ulica Makedonske i Lole Ribara i Nušićeve, a za spomeničko rešenje raspisan je, po Odluci Grada, opšti jugoslovenski konkurs[105]. Spomenik odabran po Odluci žirija, nazvan "Moša u narodu", delo je zagrebačkog vajara Branka Ružića.

Projektnim zadatkom za ovaj prostor fiksirane su dve funkcionalne celine: mesto spomenika i njemu pripadajuća površina prostora i druga celina kao letnja bašta restorana "Šumatovac", s tim da predstavljaju jedinstven prostor. To je postignuto denivelisanjem i ogradom od saobraćaja, a sam Plato izgrađen je od

---

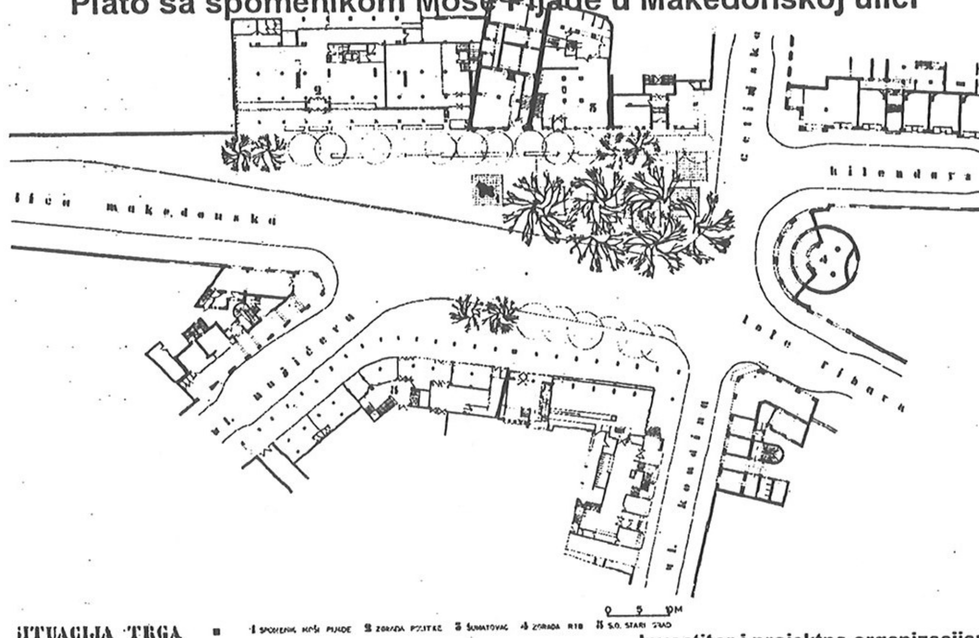
[102] Rad pod šifrom "Agora" - autor M.Mitrović i saradnici: O.Soldatović, V.Stojadinović, Nebojša Mitrić; rad pod šifrom "Plato" - autor B.Jovin, saradnici: V.Petrović i I.Jovin; rad pod šifrom "623979" - autor B.Jovanović i A.Stepanović, saradnici: M.Radošević, S.Drinković, Z.Radošević, V.Mijalković i rad pod šifrom "13550" - autor S.Ličina. Elementi prvonagrađenog rada arh. M. Mitrovića, projektanta mnogih gradskih objekata, primenjeni su u uređenju prostora oko Narodne Bibioteke.

[103] Autor je kasnije 1977.godine sticajem okolnosti kao republički sekretar za urbanizam, stambene i komunalne delatnosti od Vlade bio zadužen da pripremi programski zadtak izgradnje "Doma Svetog Save" umesto započetog Svetosavskog hrama. O tome su bili usaglašeni stavovi patrijarha i rukovodilaca Srbije. Dom je zamišljen kao riznica srpskog kulturnog i istorijskog blaga, ali se od tog programa odustalo.

[104] Projektni sektor Direkcije (direktor Bora Matić, kasnije arh. Konstantin Vujović), poverio je ovaj zadatak arh. Z.Žunkoviću i arh. M.Đorđeviću.

[105] Žiri imenovan od Odbora za izgradnju spomenika vodio je književnik i jugoslovenski revolucionar Rodoljub Čolaković.

crvenog i belog peščara iz Grze[106].





Slika 36 - Situacija Trga

Rekonstrukcija prostora oko Trga (često nazivan Trg kod "Politike") odnosila se na restoran "Šumatovac" i objekat na uglu Nušićeve i Makedonske ulice (urađene koloide, apoteka, preuređenje prostora za opštinske službe - matičar, sala za venčanje i dr.), a na uglu Kondine i Makedonske sagrađen je novi objekat, na mestu nekad znamenite kafane "Pod lipom". Ovaj novosagrađeni objekat oko 5.000 m^2 korisnog prostora zadržao je restoran sa hoteskim smeštajem i poslovnim sadržajem.

---

[106] Izboru kamena i njegovoj prezentaciji svoju ocenu dao je naš veliki graditelj prof. Vlastimir Tufegdžić.

Vajar B. Ružić spomenik Moši Pijade je isklesao od belovodskog mermera, on ga je montirao i izveo najnužnije radove, uz nesebičnu pomoć majstora i Građevinskog preduzeća "Dušan Ristić" iz Kruševca. Rekonstrukciju platoa izvelo je preduzeće "Partizanski put" iz Beograda, a rekonstrukciju objekta u i nove objekte GP "7. juli" iz Beograda.

Povodom jedne nepriličnе rasprave u javnosti odnosno u listu "Politika", autor je morao da reaguje na tekst objavljen 13. januara 1992. godine u rubrici "Među nama" pod naslovom "Umesto kamene gromade - mala fontana". "Politika" je objavila ovo reagovanje 23. juna 1992. godine pod naslovom "Spomeniku je mesto na Trgu".

I zaista, spomeniku je mesto na Trgu jer to zaslužuje Moša Pijade i kao revolucionar i kao veliki umetnik. Posebno je značajno što je uređenjem Trga i podizanjem ovog spomenika rešavana ambijentalna celina. To je u posleratnom periodu bio prvi takav slučaj. Kasnije je bilo takvih primera više, ali je ovaj pokazao da se rekonstrukcijom starog dela užeg centra grada može znatno unaprediti njegova slika, arhitektura i funkcija.

Podzemni pešački prolazi na Terazijama i Terazijski tunel

Rešavanje problema saobraćaja u centralnom delu Beograda 1967. i 1968. godine bio je jedan od teških zadataka tog vremena. Motorni saobraćaj preko Terazija eneromno je porastao kako zbog rasta standarda Begrađana, tako još više zbog tada jednog prihvatljivog pravca sever-jug usmerenog na most na Savi u Brankovoj ulici. Snimanja saobraćaja vršena na Terazijama u 1966. i 1967. godini pokazivala su da u času maksimalnog prometa preko Terazija pređe u pravcu Kalimegdan - Slavija 2.480 P.A.J., na pravcu Bulevar revolucije - Savski most, 1.300 P.A.J., a najopterećenija raskrsnica bila je "Balkan" preko koje u času maksimalnog prometa pređe 2.900 P.A.J.. Slično opterećenje bilo je kod Palate "Albanija" - 2.300 P.A.J. - za motorni saobraćaj. Što se tiče pešačkog saobraćaja on je dostigao enorman nivo, s obzirom na teškoće pešačkog prelaza u nivou. Pešački prelaz kod Robne kuće "Beograd" - "Balkan" iznosio je 8.920 pešaka/h. Prelaz "Moskva" - "Balkan", 7.855 pešaka/h i kod "Albanije" - 6.927 pešaka/h. Polazeći od normativa koji kažu da kada gustina motornog saobraćaja pređe 800 vozila na čas i pešačkog saobraćaja od 6.000 pešaka na čas onda nastaje stanje opšteg zagušenja kolskog i pešačkog saobraćaja. Zato su grad Beograd i njegovi organi na Terazijama pristupili radiklalnom rešenju. Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju grada realizovala je u celini ovaj program.

Program je sačinjen na principu segregacije saobraćaja, pre svega denivelisanja nekih pravaca motornog saobraćaja, a zatim segregacijom pešačkog saobraćaja kroz podzemne pešačke prolaze. U tom smislu su planirani, projektovani i izgrađeni su: terazijski tunel kojim je prihvaćen saobraćaj iz pravca Bulevar revolucije, most u Brankovoj ulici prema Novom Beogradu i dalje, a na Terazijama izgrađeni su pešački podzemni prolazi između "Igumanove palate" i kafane "Atina", između Robne kuće "Beograd", hotela "Balkan" i hotela "Moskva" i pešački prolaz kod Palate "Albanija". Osim toga, sagrađeni su pešački prolazi na ulaznom i izlaznom delu terazijskog tunela tj. pešački prolaz na raskrsnici ulica Moše Pijade i

Nušićeve i pešački prolaz na raskrsnici Brankove ulice i Ulice narodnog fronta, uz autobusku okretnicu Zeleni venac[107].

Slika 37

SITUACIJA PODZEMNIH PEŠAČKIH PROLAZA I TUNELA NA TERAZIJAMA

Praksa je potvrdila da je ovakvo rešenje vrlo racionalno, jer je saobraćaj iz pravca Bulevara revolucije prema mostu u Brankovoj ulici, a iz pravca Slavije terazijskim tunelom, uspešno rešen. Osim toga, podzemni pešački prolazi denivelisanjem pešačkog saobraćaja uklonjene su osnovne prepreke bržem odvijanju motornog saobraćaja.

Terazijski tunel je davno zamišljen kao rešenje. Urbanistički i saobraćajni stručnjaci (arh. Nikola Gavrilović i dr.) su još pri izgradnji zgrada Privredne komore Jugoslavije i zgrade "Hempro", uslovili su temeljenje ovih zgrada gabaritom budućeg terazijskog tunela. Tako je bilo moguće izgraditi ovaj tunel bez velikih teškoća i u kraćim rokovima 1967. i 1968. godine.

Podzemni pešački prolazi građeni su u dve faze. Prvi pešački prolaz na Terazijama započet u 1967. godini, a završen je 5. avgusta iste godine. Svečano puštanje u saobraćaj izvršio je predsednik grada Beograda Branko Pešić. Iste godine 29. novembra završen je podzemni prešački prolaz ispod Brankove ulice, sa terminalom GSP-a na Zelenom vencu. Podzemni pešački prolazi na Terazijama, između Robne kuće "Beograd" i hotela "Balkan", povezuju prodajni prostor u suturenu robne kuće, prodajni prostor u samom prolazu i prostor prema hotelu "Moskva". Prvobitni plan je bio da se iz prolaza Balkan - Moskva otvori podzemni tok prema terazijskoj terasi, ali se kasnije od toga odustalo.

107 Projektni sektor Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada izradio je projekte na osnovu uslova Urbanističkog zavoda grada (urbanističke uslove obradio arh. N.Gavrilović). Projektant pešačkog prolaza na Zelenom vencu je arh. O. Divac i saradnici, prolaza na Terazijama arh. S.Jovanović i V.Terzić sa saradnicima, a pešaćkog prolaza u Nušićevoj arh. Lj.Porfirović , inž V.Terzić i inž. M.Vidaković.

Pešački prolazi i tunel ispod Terazija

Investitor i projektant:
Direkcija sa izgradnju i rekonstrukciju grada, Beograd

Projektant:
S. Jovanović dipl. ing. arh
V. Terzić dipl. ing.
R. Mihajlović dipl. ing.
J. Ercegovac dipl. ing. arh.
B. Ajvaz dipl. ing. arh.
R. Radulović dipl. ing. arh.

Izvođači:
GP "Hidrotehnika"
KMG "Trudbenik"

OSNOVA DONJEG NIVOA

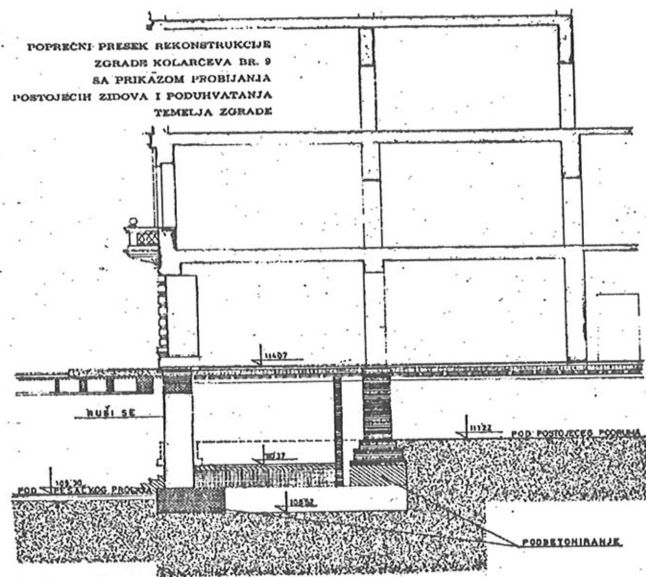
Slika 38 - Situacija podzemnih pešačkih prolaza kod Palate "Albanije", kod Robne kuće "Beograd" i Terazijski Tunel – osnova donjg nivoa

Podzemni pešački prolaz kod Palate "Albanija" je prostor veće površine sa bogatijim sadržajima. Osim prodavnica u središtu je ugostiteljski objekat (snek-bar) i lokal turističke agencije. Izgradnja ova dva podzemna pešačka prolaza organizovana je kao jedna građevinska celina. Radovi su otpočeli 15. marta 1968., a završeni 25. septembra 1968. godine i odvijali su se pod izuzetno teškim uslovima, tj. trebalo je u toku gradnje da se obavlja gradski saobraćaj. To je bilo gradilište na kojem je, među tada retkim gradilištima u nas, primenjen sistem (organizacije rada) mrežnog

planiranja i kritičnog puta (pripremili inženjeri Direkcije D.Stefanović i M.Martinović) sistem koji su primenili izvođači radova KMG "Trudbenik", za prolaz kod "Albanije", "Hidrotehnika" kod Robne kuće "Beograd", i "Tunelogradnja" za izgradnju i izmeštanje kanalizacionih kolektora.

U izgradnji ovih podzemnih pešačkih prolaza bilo je nekoliko delikatnih stručnih graditeljskih problema. Podzemni objekti kakvi su pešački prolazi na terazijskom grebenu bili su isprepleteni mrežom instalacija, a posebno kolektora. Terazijski greben je vododelnica između savske i dunavske kanalizacione zone, te je bilo nužno kišne i otpadne vode sa Terazija delom prebaciti u postojeći kolektor u Nušićevoj ulici, a delom u novoprojektovani kolektor tunelskog tipa (ϕ 110/60) vezan na kolektore u Sremskoj ulici. Pošto je dubina ovog kolektora između 7 i 9 m, podzemni pešački prolazi morali su biti vezani za novi kolektor. Veoma složen zadatak bio je i primena konstruktivnog sistema na podzemnom pešačkom prolazu kod "Albanije" gde su primenjene grede (mostovski nosači) raspona od 35 i 21 m u jednom pravcu.

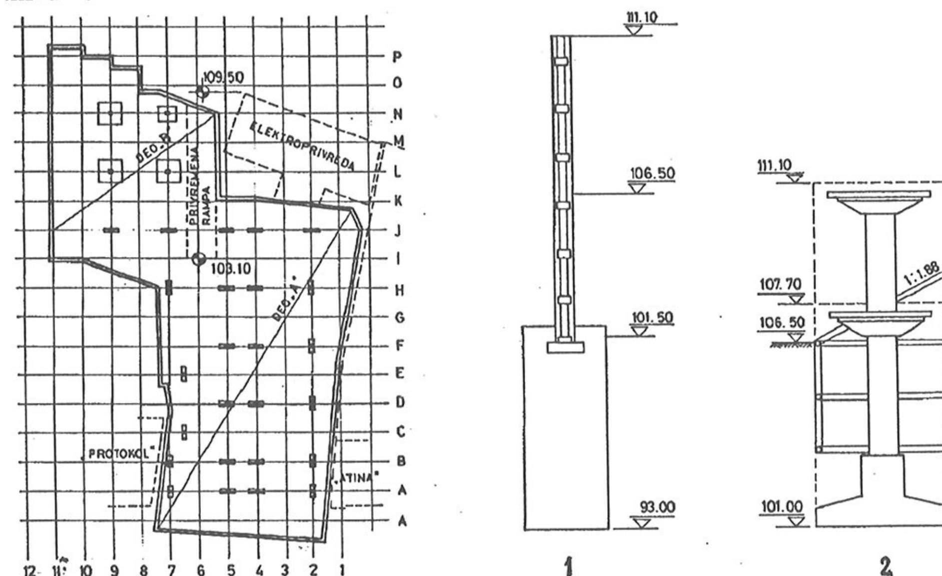
Zahtevi koje je ovaj konstruktivni sistem morao da zadovolji odnosili su se na potrebu da se za najkraće vreme završi realizacija, da se omogući neprekidan motorni saobraćaj u toku građenja i da visina mostovskih nosača bude što manja. Rešenje je ostvareno (konstruktori - inženjeri Rade Mihajlović i Vojislav Terzić) ugrađivanjem nosača sandučastog preseka širine 1 m i visine 70 cm odnosno 45 cm za manje raspone i debljine zidova od 8 - 10 cm. Najteži elementi bili su 10 t. Ugradnja uz obezbeđenje nesmetanog saobraćaja izvršena je dve faze. Radovi montaže obavljeni su u kratkom roku. Trajali su od 20. marta do 10. jula 1968. godine.



Slika 39 - Poprečni presek zgrade Kolarčeva 9

Ne manje složen zadatak pri izgradnji podzemnog pešačkog prolaza kod "Albanije" bio je adaptacija postojećih zgrada Terazije 1 i 2 i Kolarčeva 9 za ugradnju klasičnog i pokretnog stepeništa. U zgradi Terazije 2 izvršeno je rušenje konstrukcije iznad podruma na delu novog stepeništa. Ugaoni stubovi poduhvaćeni su podvlakama koje premošćavaju novoformirani otvor. U podrumu zgrada Terazije 1 i Kolarčeva 9 formiran je prostor koji povezuje stepenište sa prolazom, zbog čega su morali biti porušeni poprečni i srednji zidovi i zamenjeni armiranobetonskim ramovima. Pod podruma spušten ja za 1,0 m i zbog toga su spušteni postojeći temelji, a na delu otvora porušeni temelji zgrade zamenjeni su stubovima koji su morali biti podziđivani. Radovi na probijanju otvora, uz izvođenje potrebnih osiguranja, izvršeni su pod veoma teškim uslovima, a da pri tome nije ugrožena stabilnost starih objekata zidanih s kraja prošlog veka.

Na Terazijama, a u vezi sa pešačkim prolazom Igmuanova palata - "Atina" izveden je objekat Robne kuće "Srbijateks", Terazije broj 30-32, objekat koji je u izvođačkom smislu jedan od najkompleksnijih poduhvata izgradnje u gradskom tkivu[108].



Slika 40 – Temeljenje zgrade "Srbijateks" na Terazijama – Osnova ploče za razupiranje sa položajem nosećih elemenata

[108] Robna kuća "Srbijateks" sagrađena je po dogovoru predsednika Grada i direktora Robne kuće "Srbijateks", urbanističko-tehničke uslove izradio je arh. S.Maksimović iz Urbanističkog zavoda grada, projektovao (1969. godine) je arh. D.Balzareno sa saradnicima iz Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda, projektant konstruktivnog dela je inž. R. Mihajlović iz KMG "Trudbenik" i inž. D.Mandić iz "Kosovoprojekta". Osnovni izvođač KMG "Trudbenik" nadzor arh.J.Vuković i dr. iz Direkcije. Rezultati rada na izgradnji robne kuće "Srbijateks" prikazani su na 19. savetovanju JDMTF.

Izgradnja Robne kuće "Srbijateks" na Terazijama značajna je zbog načina izvođenja radova podzmenih etaža i načina fundiranja. Velika denivelacija terena i veliki broj podzemnih etaža građen je između i pored plitko fundiranih starih zgrada "Atine" i "Protokola". Na samoj lokaciji pored sve kompleksnosto gradnje, nalazili su se temelji i dve etaže (podrum i sklonište) nekada započetog objekta koje je trebalo srušiti. Rušenje je izvršeno miniranjem koje je majstorski izvedeno (mineri i inž. D. Stefanović), a da to na okolinu nije imalo nikakve štetne posledice.

Razlike u kotama terena na Terazijama od približno 118 i kota najnižeg poda u Balkanskoj ulici od 103,5 nadzemne visine, zahtevali su posebne sisteme obezbeđenja okolnih objekata, zaštitu i razupiranje temeljne jame, zaštitu i rešenje odvođenja podzemnih voda i sistem izrade same konstrukcije objekta.

Robna kuća "Srbijateks" na Terazijama povezana sa podzemnim prolazom i poprečno sa Balkanskom ulicom, jedan je retko funkcionalno dobro rešen objekat. Bruto površina objekta je oko 17.000 m^2, a izgrađen je u relativno kratkom roku što je u uslovima ovako kompleksnog pristupa građenju dobra referenca našeg graditeljstva.

IZGRADNJA AUTOPUTA KROZ BEOGRAD

Već je bilo reći o naporu Beograda da se postigne sporazum sa Republikom i Federacijom oko finansiranja autoputa kroz Beograd tj. da se pomogne ova izgradnja bar onoliko koliko se to čini u drugim slučajevima kada kroz grad ili pored njega prolazi važnija saobraćajnica. Tako je u 1966. godini donet je Zakon Federacije o njenom učešću u izgradnji autoputa, odnosno o učešću u finansiranju mosta na Savi i deonice autoputa kroz Novi Beograd, pod uslovom da u tom finansiranju učestvuju Republika Srbija i grad Beograd. Smatralo se da u troškovima izgradnje deonice autoputa kroz stari deo Beograda (treća deonica) treba da učestvuje Grad i Republika prema njihovim mogućnostima, pa je Zakonom Republike 1967. godine utvrđeno učešće u finansiranju mosta "Gazela", deonice kroz Novi Beograd i deonice kroz stari deo Beograda..

Autoput kroz grad kao urbanistička tema definisan je generalnim urbanističkim planom iz 1950. godine, a koji je u osnovi postavio saobraćajnu mrežu budućeg milionskog Beograda u kome autoput ima najveći značaj. Prva projektantska razrada počela je 1960. godine kada je pokrenuta inicijativa projektovanja mosta preko Save i raspisan opšti jugoslovnski konkurs za idejno rešenje mosta i Trga branilaca Beograda (Trga Mostar). Međutim, dalje aktivnosti ostale su u granicama pojedinačnih ispitivanja sve do 1966. godine kada su za rad odobrena finansijska sredstva. Odobrena suma od 15,29 miliona novih dinara omogućila je ne samo izgradu projekta mosta na Savi, što je dato u zadatak Direkcije za mostove - Beograd, nego je Direkcija kao investitor i zastupnik grada započela i pripremne radove: otvorene je gradilište na levoj i desnoj obali Save, postavljena osnova za keson na levoj obali i pripremljena oplata za prvu fazu betoniranja, zatim je izvršeno pobijanje 95 šipova za masivni stub na levoj obali, i zaključeni ugovori za ove radove sa GP "Mostogradnjom", "Jugofundom" i "Gošom".

Polovinom 1967. godine doneta je odluka o izgradnji i usvojeni urbanističko-tehnički uslovi za celu trasu autoputa kroz Beograd, grad je ugovorom preneo

određeno pravo i dužnosti investitora na svoje stručne organizacije i to za izgradnju mosta na Savi na Direkciju za izgradnju mostova, za deonicu autoputa Bežanijska Kosa - most, na Direkciju za izgradnju Novog Beograda, za deonicu most - Prešernova ulica (stari deo grada) na Direkciju za izgradnju i rekonstrukciju grada. Izrada projekta trase poverena je Direkciji za puteve koja je za ovaj projekat obrazovala posebnu projektnu grupu[109].

Nagli porast broja saobraćajnih sredstava i obim prometa (gradskog i vangradskog) poslednjih godina u Beogradu nije bio praćen odgovarajućim merama za unapređenje saobraćaja. Statistički podaci o porastu broja vozila i kolovoznih ovršina to najbolje ilustruju u narednoj tabeli:

Tabela 62. Porast broja vozila i kolovoznih površina u Beogradu

Godina	Stanovnici	Vozila		Kolovozne površine	
		Broj	Indeks	u m^2	Indeks
1	2	3	4	5	6
1950	426.000	4.224	100	2,600.000	100
1953	441.000	4.753	112	2,700.000	104
1957	494.000	8.193	193	3,100.000	119
1961	592.000	21.478	507	3,600.000	138
1965	707.000	38.106	903	4,050.000	155
1970	800.000	85.000	2.000	4,900.000	188

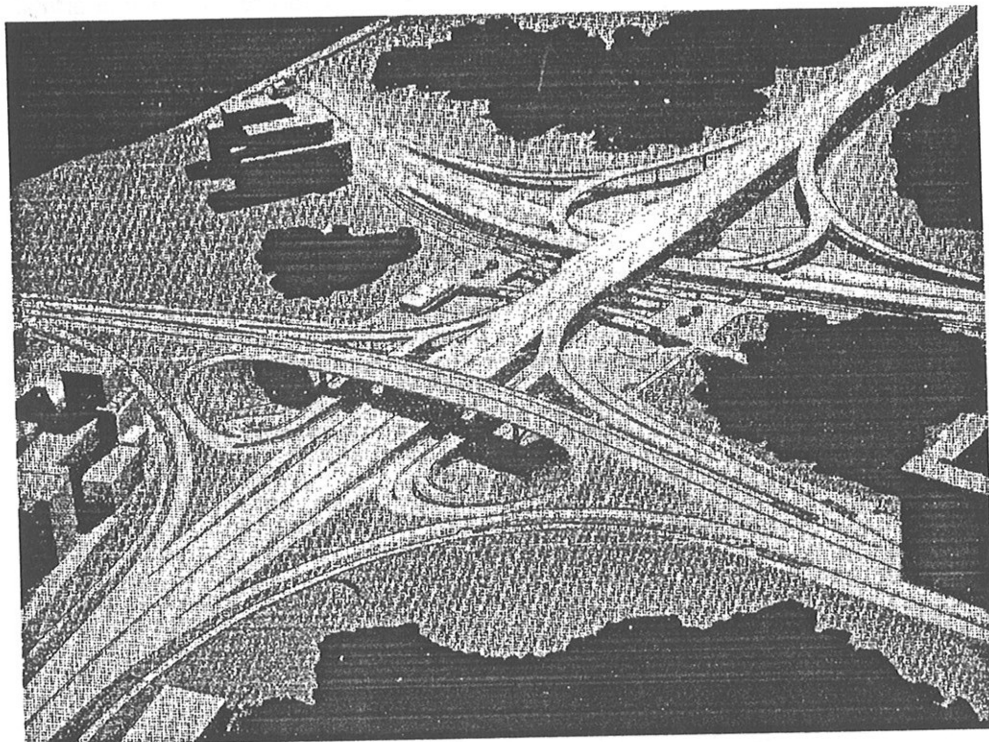
Podaci o broju vozila odnose se na registraciono područje SUP-a Beograd. Povećanje broja vozila od 100 u 1950. do 2.000 u 1970. godini pokazuje da je 1970. godine od 85.000 vozila, putničkih vozila bilo 71.000 (rast 3.350%) a 14.000 su bila teretna vozila. Takvo stanje stvaralo je ogromne teškoće u izgradnji autoputa.

Program izgradnje autoputa na delu starog Beograda bio je posebno težak jer je trasa prolazila kroz gradsko tkivo - Ulicom Franše d'Eperea odnosno Mokroluškom dolinom do "Konjarnika", a gradila su se i tri saobraćajna čvora: na preseku sa Savskom magistralom i Ulicom kneza Miloša (čvor "Mostar"), na preseku sa Bulevarom JNA (čvor "Autokomanda") i na preseku sa istočnom magistralom (čvor "Dušanovac"). Režim neprekinutih tokova sa saobraćajnom brzinom do 100 km/h uslovio je punu izolaciju autoputa od ivičnog gradskog programa i stvaranje čistih veza uz pomoć denivelisanih raskrsnica.

Specifične saobraćajne šeme primenjene su na čvorištima "Mostar" i "Autokomanda" a to su omogućile i topografske odlike lokacija. Na čvoru "Mostar" najniži nivo prema železnici i Savskoj magistrali je na koti 76,00, srednji na koti 82,00 (za pešačko kretanje i transfer), viši na koti 88,00 (za autoput) i najviši na koti 94,00

[109] Porjekat mosta izradio je Projektni biro Direkcije za mostove. Glavni projektant mosta "Gazela" je prof. dr Milan Đurić sa saradnicima, Projektni biro Direkcije za puteve (direktor N.Krunić) izradio je glavni projckat autoputa. Glavni projcktanti autoputa su prof. Jovan Katanić, dipl.inž.građ. i Branislav Jovin dipl.inž.arh. sa saradnicima, a pri izradi mostovskih konstrukcija sarađivali projektanti iz Biroa Direkcije za mostove. Izradu projektnog elaborata za treću deonicu pratila je stručna komisija Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada - prof. M.Marković, arh.M.Glavićki, V.Ovčarić, dipl.inž.građ, prof.Ž.Perišić, P.Rajinac,dipl.inž.građ. i V.Joksimović, dipl.inž.građ.

tj. za novu trasu Ulice kneza Miloša. Terenska situacija na čvoru "Autokomanda" je drugačija, pa su korišćena dva građevinska nivoa - donji za autoput na koti 92,00 i gornji za Bulevar JNA na koti 98,00.



Slika 41 - Autoput kroz Beograd – maketa čvora "Mostar"

Pešačka kretanja u zoni autoputa i čvorištima regulisana su stalnim trasama koje su nezavisne od motornog saobraćaja. Sagrađeno je više pešačkih podzemnih prolaza i više nadzemnih mostovskih konstrukcija. Profil saobraćajnice je za svaki smer vožnje ima tri saobraćajne trake (2 x 11,5 m) razgraničene razdelnom trakom širine 2,0 m. Obezbeđene su tako dve direktno protočne trake i desna ivična traka za javni gradski saobraćaj sa bankinama širine 2,5 m.

Radi obezbeđenja saobraćajnog režima na trasi postoji savremena saobraćaja signalizacija i svetla ravnomerne gustine za noćnu vožnju.

Prema teritorijalnom položaju i organizaciono-tehničkim problemima izgradnja autoputa podeljena je na tri građevinske deonice: prva deonica u Novom Beogradu (0+00 do km 5+365 m), druga deonica most na Savi (km 5+365 m do km 6+891 m) i treća deonica na starom delu Beogradu (km 6+981 m do km 9+409 m). Izgradnja svake od ovih deonica je specifična kako u saobraćajno-urbanističkom, tako i u inženjerskom pogledu.

Na trasi autoputa kroz Novi Beograd, na pretežno slobodnom terenu od

objekata i instalacija, trebalo je savladati usecanje puta na Bežanijskoj kosi (kota 95,00) a na nizinskom delu na dužini od oko 2 km (kota 73,30) trebalo je izgraditi specijalnu drenažu jer su trasa i njena niveleta vođene tako da se praktično nalaze u podzemnoj vodi. O položaju ove trase se mnogo diskutovalo s obzirom na nivo podzemnih voda i nivo terena stambenog naselja. Bilo je predloga da se trasa izgradi na mostovskoj konstrukciji što ne bi bilo prihvatljivo ne samo zbog troškova izgradnje nego i zbog buke.

Na mostu "Gazela" (druga deonica) radovi su, kao što je napomenuto, otpočeli 1966. godine i uklopili su se u rokove završetka iako je sama njegova izgradnja bila vrlo teška. Most "Gazela" je fundiran na kesonima preko reke, a na inundacijama na "bušenim" šipovima. Glavni otvor je premošćen sa čeličnom konstrukcijom sa ortotropnom pločom, a delovi mosta na inundaciji su od prednapregnutog betona.

Na kraju, pre puštanja objekta u saobraćaj došlo je pri nanošenju poslednjeg asfaltnog sloja do neželjenih deformacija na osloncu mosta leve obale, ali je u kritičnom trenutku odlučnom, akcijom jednog profesora sa Beogradskog građevinskog fakulteta, stanje sanirano. Zbog ovog nepoželjnog povoda moralo je da se pomeri svečano otvaranje autoputa zakazano za 29.novembar 1970. godine.

Najsloženiji građevinski kompleks bila je treća deonica. Pre svega, bilo je nužno izvršiti opsežne pripreme terena na trasi sa koje je raseljeno oko 1000 stambenih i 136 privrednih jedinica. Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju grada imala je mogućnosti i veliko iskustvo u rešavanju imovinsko-pravnih odnosa, pa je ovaj obim poslova mogao da se savlada. Osim raseljavanja velikog broja stanara sa trase, veliki i težak problem bile su radne organizacije. Među njima je bilo više velikih privrednih organizacija, kao što su: "Grmeč", "Vatrosprem", "Tranšped", "Dalija", Fabrika "Pupin" i sl. koje je trebalo dislocirati u nove industrijske zone gde je, takođe, bilo nužno pripremiti teren i izgraditi nove objekte.

U tome je bila velika obaveza i obezbeđenje finansijskih sredstava za nove fabrike u čemu su sredstva Gradskog fonda za uređivanje zemljišta i povoljni krediti Beogradske banke znatno participirali. Danas su to velika preduzeća sa velikim mogućnostima za razvoj, jer te mogućnosti na starim lokacijama ni približno ne bi imali.

Rekonstrukcija mreže komunalnih organizacija na trećoj deonici bila je obimna: oko 2.000 m kanalizacionih kolektora i 6.000 m vodovodnih linija ϕ 600 mm. Poseban problem pri izgradnji čvora "Mostar" povezan je sa prethodnom izgradnjom tzv. Mokroluškog kolektora. S obzirom na dimenzije ovog kolektora koji treba da primi sve kišne vode sliva Mokroluškog potoka, bilo je neophodno izgraditi kolektor pre izgradnje Mostarske petlje. Rešenje ovog kolektora zahteva prostor za retenziju kod čvora "Autokomanda" o čemu se u projektu autoputa vodilo računa. Kolektor je 4,0 x 4,0 m u preseku, izveden je samo na delu trase Mostarske petlje.

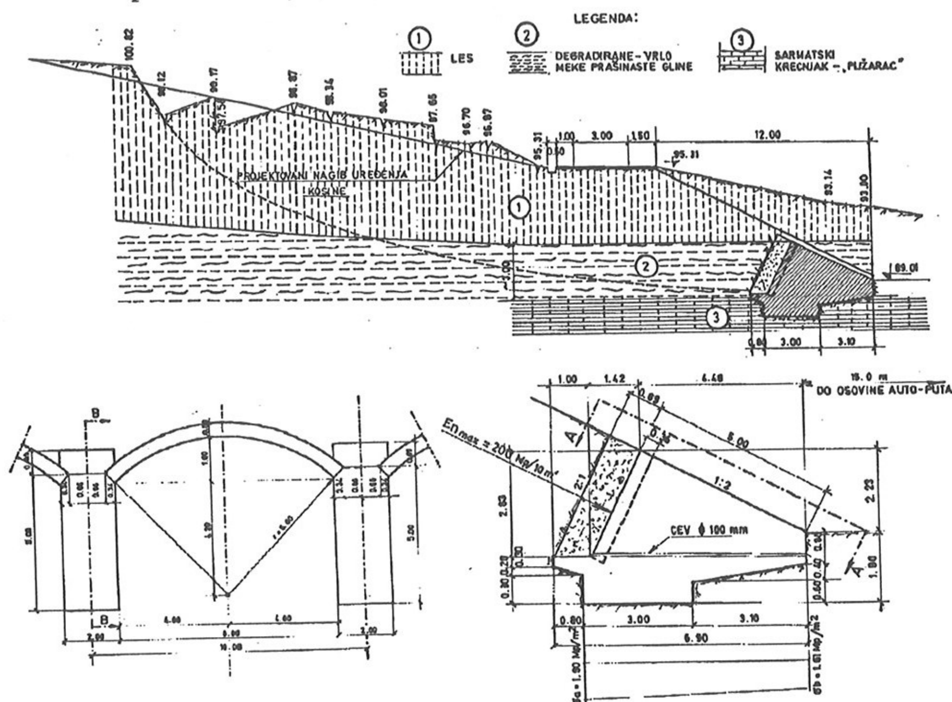
Pri izgradnji dela trase treće deonice dolinom Mokroluškog potoka, u jesen 1969.godine prilikom iskopa i stabilizacije donjeg stroja trase autoputa došlo je između Deligradske ulice i zgrade Veterinarskog fakulteta do poremećaja ravnoteže zemljanih masa na padini iznad autoputa. Dužina ovog klizišta po trasi je oko 200 m, a širina preko 100 m prema zgradi amfiteatra Medicinskog fakulteta. Pokreti zemljanih masa zahvatili su manje objekte na klizištu, a postojala je opasnost da

budu zahvaćeni i objekti Kliničkog centra.

S obzirom na veličinu uticaja klizišta na prostor i objekte Medicinskog, Veterinarskog, Stomatološkog i Farmaceutskog fakulteta, Republičko Izvršno veće je 14. jula 1970. godine razmotrilo ovo stanje i odobrilo deo sredstava za saniranje. Rekonstrukcija vodovoda i kanalizacije bila je nužna kod 38 objekata, pored radova na saniranju nekih objekata samog klizišta. Prema programu i projektu koje je izradila Dirckcija za izgradnju i rckonstrukciju Bcograda, ukupni radovi su koštali 24,413.532. dinara.

Prcma zaključcima Vcća, u finansiranju ovih radova Rcpublika jc učestvovala sa 11,474.360 dinara ili 43% koliko je, inače, Republika učestvovala u izgradnji autoputa kroz Beograd.

Poremećaj je nastao neposredno posle iskopa donjeg sloja trase autoputa, Ulicom Franše d' Eperea, koji je sišao u dubinu sloja mekih vodom zasićenih prašinastih glina ispod lesne naslage. Isticanje mekih glina prema novoiskopanoj niveleti autoputa izazvalo je poremećaj ravnoteže cele padine.



Slika 42 - Karakterističan geološki poprečni profil klizišta i elementi potporne konstrukcije

Pokreti zemljanih masa padine otpočeli su, u stvari, uklanjanjem "kontratega" lesne naslage na autoputu. Pokušaj da se drenažnim rovovima sanira

klizište nisu dali rezultata, jer su vodom zasićene prašinaste gline to onemogućavale. Zato je za ovaj tip klizišta primenjeno rešenje postavljanja konstruktivnih, pregrada što se vidi i na slici 44, na poprečnom profilu na km 7+988,5 m[110].

Detalji potporne konstrukcije prikazani su na slici 5 (poprečni i podužni presek) posebno su se povoljno pokazali u realizaciji tj. u postupku dvoetapne realizacije. U prvoj etapi sagrađeni su kontrafori, a drugoj lučne armiranobetonske prcgradc. Prcdnosti i opravdanost rcšcnja u ovakvim slučajcvima klizanja zcmljišta dokazani su i tchničkim i ckonomskim pokazatcljima.

Izgradnja autoputa kroz Bcograd, pokazalo sc, prcdstavlja složcn tchnički i izvođački program, ali je uspešno savladan zahvaljujući organizaciji aktera i entuzijazmu njegovih graditelja. Primenjene su savremene metode organizacije i savremeno tehnička sredstva[111].

Autoput kroz Beograd uključen je u saobraćaj 4. decembra 1970. godine i tako je to bila prva deonica kompletno izvedenog puta u zemlji, puta koji je odgovarao strogim evropskim standardima. Otvaranju autoputa prisustvovao je predsednik Republike Josip Broz Tito i celokupno rukovodstvo Jugoslavije (predsednici centralnih komiteta svih republika) i rukovodstvo Srbije. Puštanje objekta u saobraćaj presecanjem vrpce izvršeno je na Bežanijskoj kosi, odakle je predsednik grada Branko Pešić gostima prikazao objekat i obišao trasu. posbnu pažnju gostiju izazvai su most "Gazela" i saobraćajne etlje "Mostar" i "Autokomanda".

Istovremeno sa puštanjem autoputa u saobraćaj otvoreni su i objekti u centru grada: Terazijski tunel, i podzemni pešački prolazi na Terazijama i na raskrsnici Terazijski tunel – Ulica Moše Pijade. Ugledni gosti na čelu sa predsednikom Republike i domaćinom predsednikom grada Beograda prošli su kroz Terazijski tunel i sišli u podzemni pešački prolaz u Ulici Moše Pijade gde su se zadržali razgledajući "Dragstor" i funkciju objekta[112]. O svemu što je prikazano na ovom putu, visoki gosti su dobili detaljna obaveštenja i informacije.

Realizacijom autoputa i Terazijskog tunela sa podzemnim pešačkim prolazima izvršena je u Beogradu bitna preraspodela saobraćajnih tokova. Autoputem je moglo da prođe oko 6.000 putničkih automobila na čas (P.A.J./h) u čvoru "Mostar" i do 13.000, na "Autokomandi" preko 8.000 P.A.J./h što je imalo vcliki značaj za prcusmcravanjc saobraćajnih tokova iz ccntralnog dcla grada i na rasterećenje do tada enormnog pritiska tranzitnog i lokalnog saobraćaja u centru Beograda. Tek sa realizacijom ovog programa ostvareno je jedinstvo grada, odnosno potpuno urbano objedinjavanje desne i leve obale Save.

---

110 Projekat sanacije kroz klizište izradio je prof. Marko Aćimović, dipl.inž.građ., a realizaciji projekta posebno je doprineo Dragoslav Stefanović, dipl.inž.građ.

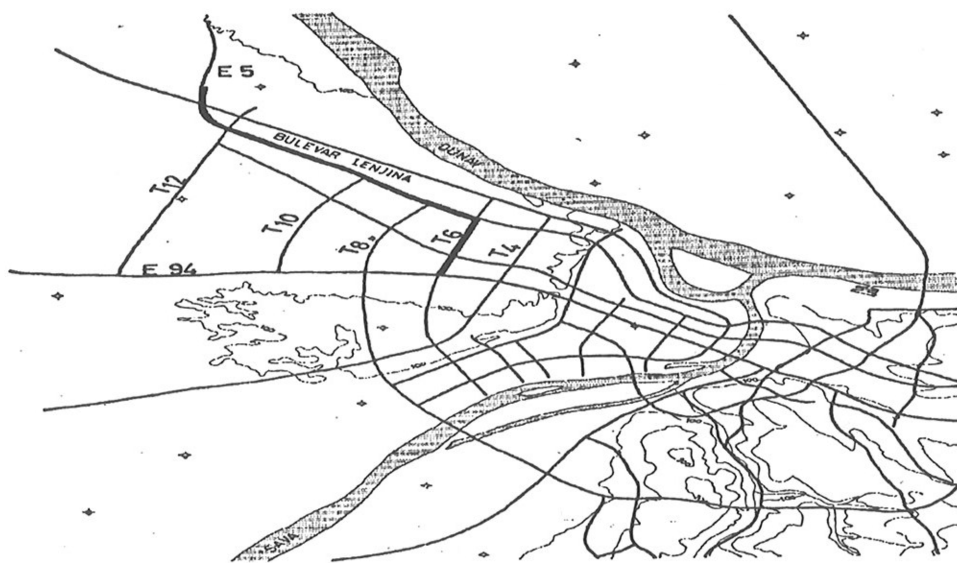
111 U građenju su učestvovali: GP "Autoput" (direktor M.Savić i M.Šešlija), GP "Mostogradnja" (direktor P.Slepčević, M.Prklja), GP "Partizanski put", te mnogobrojni kooperanti. U projektovanju, a i u izgradnji uspešno značajno su sarađivali Preduzeće za vodovod i kanalizaciju (direktor Ljuić i saradnici), "Elcktrodistribucija Bcograd"(dircktor S.Bobin sa saradnicima), GSP (dircktor R.Pctrović i saradnici), preduzeće PTT Srbije, "Geopremer" , Zavod za komunalno stambenu delatnost Beograda, "Hidroprojekat" i dr.

112 Naziv "Dragstor" (kao oblik trgovanja) uveden je na insistiranje potpredsednika Skupštine grada Milorada Šakića i njegova je želja bila da to bude u ovom pešačkom prolazu.

IZGRADNJA PRIKLJUČNOG PUTA NA E-5 i E-94

Još 1969. godine planirana je izgradnja dela međunarodnog puta E-5 (Beograd-Novi Sad-Budimpešta) na teritoriji opštine Zemun. Rešenja su zasnovana na regulacionim planovima opština Zemun i Novi Beograd. Taj pravac utvrđen regulacionim planovima zadržan je u novom generalnom planu (plan iz 1972. godine) po kome se uključivanjem međunarodnih i regionalnih puteva iz pravca Novog Sada uključuju u gradsku mrežu preko Bulevara Lenjina. Trasa Bulevara Lenjina sa teritorije Novog Beograda GUP-om je produžena preko teritorije Zemuna do Batajnice gde bi se ostvarivala veza sa E-5. S obzirom na etapnu realizaciju priključenja Beograda na međunarodni put E-5 i materijalneh mogućnosti, pristupilo se izgradnji samo jednog dela Bulevara Lenjina (od Batajnice do transverzale T-6) i trasverzale T-6 (od Bulevara Lenjina do autoputa Beograd-Zagreb).

Urbanističkim planovima (urbanistički projekat za Bulevar Lenjina i detaljni urbanistički plan T-6) i glavnim izvođačkim projektima dati su svi saobraćajno građevinski elementi puta, saobraćajnih čvorova, putne kanalizacije za odvođenje kišnih voda, rešenja vodovoda, elektroenergetski vodovi, telefonsko telegrafske kablovske mreže, signalizacije, osvetljenja i priključaka[113].



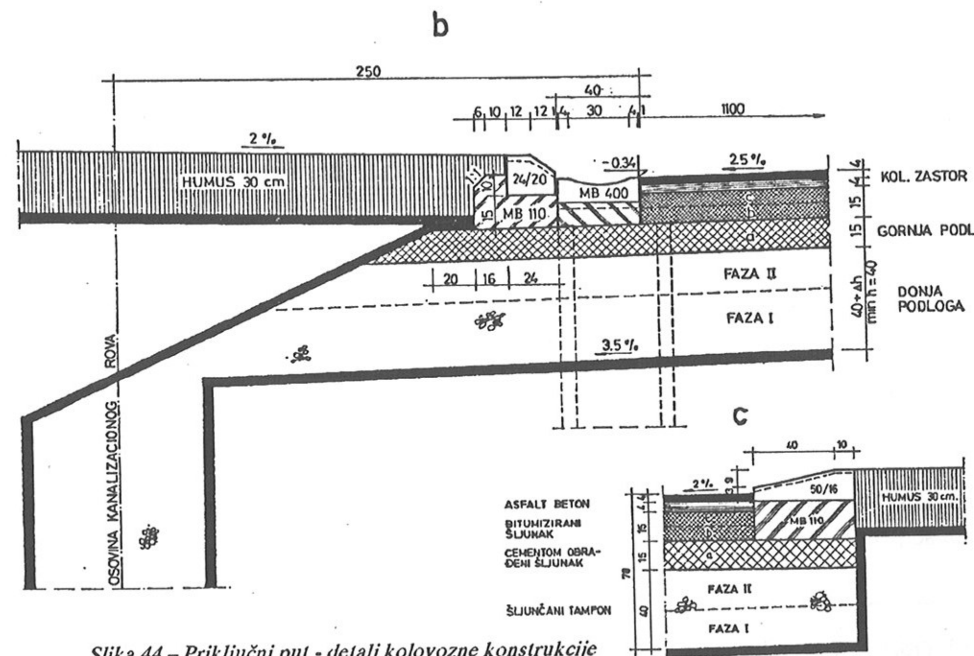
Slika 43 - Priključni put – veza autoputa E5 i E94 preko Bulevara Lenjina I Transverzale T6 u Zemunu

[113] Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda kao nosilac investicionih prava i dužnosti obavila je ovaj veoma složen i obiman posao koji su u organizacionom pogledu izneli Platon Rainac,dip.inž.građ. i Dragoslav Stefanović, dipl. inž.građ. sa više sektora Direkcije i mnogim saradnicima.

Elementi trase glavnog projekta za vezu grada na E-5 (oko 10 km) čine: Bulevar Lenjina 6.900 m, transferzala T-6 - 2.200 m i saobraćajni čvor T-6 E-94 oko 1.000 m. Kolovozna konstrukcija je debljine 78 cm (40 cm - šljunčani tampon, 15 cm - cementna stabilizacija, 15 cm - bitumizirani šljunak i 8 cm - asfalt-beton), trotoari 25 cm sa belim ivičnjacima. Transverzala T-6 od Bulevara Lenjina do E-94 zbog prolaska ispod železničke pruge i autoputa E-94 nalazi se u dubokom useku (4 - 6 m) u dužini od 1,0 km sa nagibom od 0,5% do 2,53%. Kolovozna konstrukcija, kao i za Bulevar Lenjina, dimenizionirana je za težak saobraćaj.

Prva etapa izgradnje priključnog puta, koja obuhvata deo od Lenjinovog bulevara do T-6, izvedena je reducirano. Umesto 2 x 11,0 m izgrađeno je 2 x 7,0 m (na delu od Batajnice do T-8, a na delu magistrale (od T-8 do T-6) 2 x 7,0 + 3,0. Ovaj prvi deo je za sada vangradska teritorija (neizgrađena) te je u ovoj etapi izostalo ozelenjavanje i osvetljavanje cele trase osim raskrsnica. Na tom delu nije izgrađen kišni kolektor prema Dunavu. Izgradnja saobraćajnice T-6 izvedena je po planu.

Bulevar Lenjina izgrađen je sa dva odvojena kolovoza širine 7,0 m sa srednjom zelenom trakom između njih od 12,5 m i spoljnim obostranim bankinama od 2,0 m, a to znači da je ukupna širina 30,50 m. Poslednjih 850 m Bulevara ima tri prelaza (kod Kombinata "Beograd", kod Instituta za kukuruz - Zemun Polje i kod naselja "Mala Pruga"). Transverzala T-6 ima dve kolovozne trake širne 10,5 m, srednji zeleni pojas od 4,5 m, bankine 5,0 m, trotoare 3,0 i bankine 1,5 m ili ukupno 44,50 m. Trensverzala T-6 posle naselja "Vranjine-Rudine", ukršta se sa postojećom



Slika 44 – Priključni put - detalj kolovozne konstrukcije

dvokolosečnom prugom Beograd - Zagreb ispod pruge usekom. Saobraćajni čvor T-6 kroz E-94 rešen je tako što transverzala prolazi ispod autoputa Beograd - Zagreb čime je obezbeđeno normalno ulivanje saobraćaja na autoput i obratno. Mostovi su

raspona na transverzali T-6 za železnicu 68,0 m širine 6,50 m u oba smera, kod autoputa Beograd - Zagreb 65,0 m, širine 12,0 m.

Izgradnja priključnog puta E-5 do E-94, dužine od 10 km zahtevala je ulaganje većih napora u pripremu zemljišta. Eksproprisano je 300.000 m^2 zemljišta, iseljeno i porušeno 250 stambenih, manje kvalitetnih objekata, izmešteni su vojni objekti uz neznatno premeštanje zemljanih masa na samoj trasi[114].

ČUBURSKI PARK

Prostor između ulica 14. decembra, Maksima Gorkog, Orlovića Pavla i Čuburske, građani Vračara više puta, u godinama posle rata, predlagali su da se pretvori u parkovsku površinu. Interesovanje za ovu lokaciju na vračarskom platou bio je veliko jer je ovaj prostor u Generalnom urbanističkom planu iz 1950. godine namenjen za vračarski gradski centar. Opština je zbog toga, iako i sama zainteresovana, vršila pritisak na grad da se ovaj prostor uređuje i raseljava posebno i zbog toga što je u ovom kvartu bilo mnogo prizemnih nekvalitetnih objekata. U klasičnom smislu to je bio tipičan "slam" sa gusto naseljenim stanovništvom romske nacionalnosti. Opština Vračar je u svom budžetu svake godine odvajala izvesna sredstva i raseljavala po neki objekat. Osnivanjem Direkcije za izgradnju i rekonsrukciju Beograda i Fonda gradskog građevinskog zemljišta u realizaciji ovog projekta ulagana su pored opštinskih i gradska sredstva u srazmeri 50:50, a što se ispoljavalo kao kriterijum veći broj godina. Opština i Direkcije stalno su ulagali naore u ovaj poduhvat i bilo je određenih rezultata, ovaj prostor je postepeno raseljavan i teren je odmah uređivan kao parkovska površina.

Najteži problem bio je iseljavanje grupacije Roma u Ulici Orlovića Pavla gde je više bilo uđerica i limenki nego kuća od tvrdog materijala. Direkcija je za ove stanare pripremila stambeno naselje u Belim Vodama, pa je tako po njegovom završetku, uz protivljenje budućih korisnika ovih, inače lepih komfornih kuća i stanova različite strukture, izvršeno njihovo preseljenje.

Nije prošlo dugo vremena naši Vračarci - pretežno Romi našli su se opet u Ulici Orlovića Pavla sa željom da opet sagrade "limenke" i da tu žive. Iznenađenje je bilo potpuno, jer su korisnici stanova (Romi) u Belim Vodama prodali su svoje stanove kao nosioci stanarskog prava i vratili se na staro "ognjište". Komfor i pogodnosti savremenog stanovanja nisu mogli da zamene nostalgiju za starom lokacijom. Novostvoreni problemi nametnuli su nove zadatke i opštini Vračar i Direkciji. Zaposednuti prostor na vračarskom platou predsednik opštine R. Marković rešio je, na sebi svojstven način, tako što je identifikovao poreklo svakog od doseljenika i organizovao prevoz ljudstva i imovine u njihovu staru postojbinu. Najviše stanovnika Ulice Orlovića Pavla bilo je iz okoline Leskovca. Interesantno je da se posle ove intervencije niko od njih nije ponovo ovamo doseljavao.

---

[114] Projektovanje priključnog puta izvršeno je u Direkciji za puteve Beograd ("Beograd-put" - V.Mijušković, G.Luković, M.Međak, Đ.Branković, S.Lazarević) "Kosovoprojekt" - Beograd (M.Vukojčić), a projcktovanjc komunalnih instalacija i objckata u Zavodu za projcktovanjc žclczničkih pruga, Direkciji za mostove, Projektnom birou Beogradskog vodovoda i kanalizacije, Projektnom birou Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda, Projektnom birou Elektrodistribucije, Projektnom birou PTT preduzeća i Projektnom birou Direkcije za gradsko zelenilo. Detaljnije o radovima izloženo je u Časopisu "Izgradnja" br.12/76 autora P.Rainca i P.Jovanovića.

POGLAVLJE IV

O REKONSTRUKCIJI BEOGRADSKOG ŽELEZNIČKOG ČVORA I STUDIJI BEOGRADSKOG METROA

ODLUKA O REKONSTRUKCIJI BEOGRADSKOG ŽELEZNIČKOG ČVORA

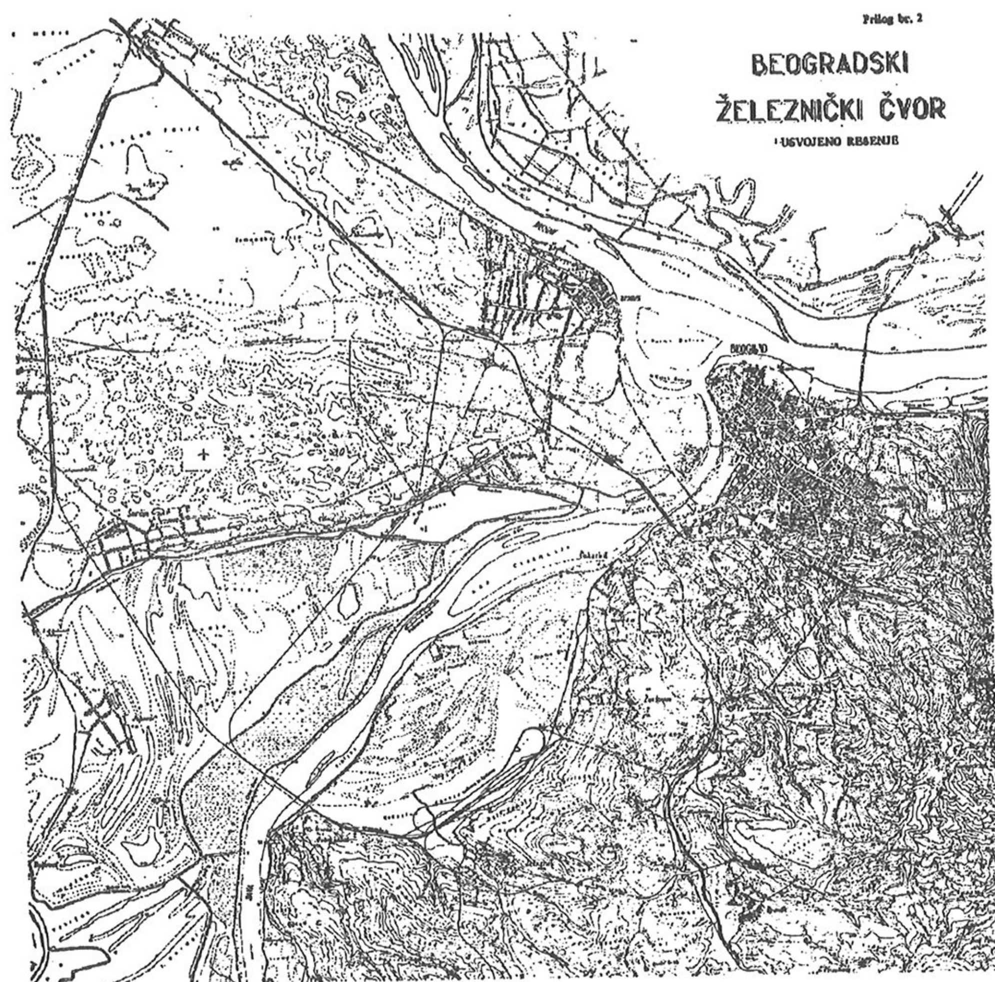
Razvojem Beograda kao gradskog privrednog, a posebno saobraćajnog centra još pre II svetskog rata, kada Beograd još nije bio milionski grad, nametala se potreba za rekonstrukcijom železničkog čvora[115]. U Generalnom programu modernizacije jugoslovenskih železnica 1960. goidne istaknuta je modernizacija železničkih kapaciteta beogradskog železničkog čvora za teretni saobraćaj. U finansiranju ovog programa učestvovla je kreditom Međunarodna banka za obnovu i razvoj iz Vašingtona. Ostali učesnici bili su Republika, grad Beograd i Železničko transportno preduzeće Beograd.

Projektovanje rekonstrukcije čvora započeto 1956. godine i podeljeno je u dve etape: prva etapa bila je izrada investicionog programa rekonstrukcije teretnih kapaciteta, a druga etapa programa rekonstrukcija železničkog čvora za putnički saobraćaj. Polazeći od zahteva formulisanih u Generalnom urbanističkom planu Beograda, kao što su da se razdvoji putnički od teretnog saobraćaja, da se oslobode obale reka, da savski amfiteatar i Topčider odvoje od železničkih pruga, da se ostvari potpuna prohodnost magistralnih pravaca, da se izgradi jedna moderno opremljena ranžirna stanica za teretni saobraćaj, da se izbegnu kolizije sa drugim vidovima saobraćaja i slično - grupa stručnjaka (pri Direkciji železnica Beograd) na čelu sa prof. Savom Janjičem predložia je idejno rešenje. Zavod za studije i projektovanje zajednice jugoslovenskih železnica razradio je ovo rešenje (glavni projekat inž. D.Nikolić) tako što je celokupni rad u čvoru koncentrisan u jednoj centralnoj ranžirnoj stanici gravitacionog tipa, sa svim neophodnim kapacitetima i sa modernim tehničkim sredstvima. Ova faza izgradnje i rekonstrukcije Beogradskog železničkog čvora završena je 1972. godine, obuhvatajući teretne kapacitete, obilaznu prugu Batajnica, Surčin, Ostružnica, Resnik sa veznim prugama za stanicu Rakovica i Jajinci. Centralna ranžirna stanica sagrađena je u Železniku. U okviru ovog programa izvršena je devijacija dvokolosečne pruge od stanice Zemun - Novi Grad do postojećeg savskog mosta i time je napuštena ranija trasa železničke pruge kroz Zemun. U ovom programu predloženo je niz tehničkih rešenja koja zaslužuju pažnju i kao poduhvati i kao inženjerske novine.

Pri usvajanju investicionog programa za rekonstrukciju beogradskog železničkog saobraćaja za teretni saobraćaj (prva etapa) Zavod za studije i projektovanje JŽ dao je i osnovnu koncepciju za rešenje putničkog saobraćaja (druga etapa). Međutim, tek kada je u sklopu modernizacije i elektrifikacije jugoslovenskih železnica trebalo proći kroz Beograd postavilo se pitanje kakvo je rešenje beogradske putničke stanice. Železničko-transportno preduzeće tražilo je za vreme elektrifikacije od Grada i Urbanističkog zavoda grada Beograda proširenje postojeće stanice što nije dozvoljeno, ali je to bio povod za traženje optimalnog rešenja putničkih kapaciteta.

---

[115] Detaljnije o potrebi i postupcima rekonstrukcije beogradskog železničkog čvora izloženo je u časopisu "Urbanizam Beograda" br. 1/69, br. 44 i 45/78 - "Četrdeset godina izgradnje Beograda" iz 1984. godine, "Tehničke informacije" br. 1/1978, "Saobraćaj" iz 1970. i u Časopisu "Izgradnja" br. 11 i 1976. godine.



Slika 45 Beogradski železički čvor (GUP-1950)

Za iznalaženje optimalnog rešenja angažovani su najpre stručnaci Urbanističkog zavoda i Zavoda za projektovanje jugoslovenskih železnica, a kasnije u ovaj rad su se uključili i drugi.

Urađeno je više različitih rešenja među kojima su za dalju razradu izdvojena tri rešenja - varijanta "Cvetni trg" - Institut "Kirilo Savić" (april 1969. godine), varijanta "Sava D" - Zavoda za projektovanje jugoslovenskih železnica (oktobar 1969.godine) i rešenje iz Generalnog urbanističkog plana iz 1950. godine koje je daljom doradom Zavoda za urbanizam (oktobar 1969.godine) unekoliko izmenjeno (tehnička stanica data u Košutnjaku i druge manje izmene).

Upoređivanje varijanti i izbor najpovoljnijeg rešenja za putnički saobraćaj u Beogradu ("Sava D" i "Cvetni trg") Urbanistički zavod poverio je Srpskoj akademiji

nauka - Odeljenju tehničkih nauka (akademik B.Žeželj) - koje je dalo prednost varijanti "Sava D". U međuvremenu je Zavod za projektovanje jugoslovenskih železnica izradio varijantu "modifikovani GUP", a izradu te varijante vodio je prof. Sava Janjić, dipl građ.inž. i januara 1970. godine dostavio je Zavodu za urbanizam. U Odeljenju tehničkih nauka Srpske akademije nauka, takođe se pokušalo da se poboljša rešenje "Sava D" nazvano varijanta "Sava D - kružna". Ova varijanta zadržavala je glavnu železničku stanicu na staroj lokaciji ali drugačije organizovanu i ukopanu ispod nivoa budućeg gradskog centra u savskom amfiteatru, a ispod Grada vezanu za pančevački most i sa tehničkom stanicom u Rakovici. Na predlog Odeljenja tehničkih nauka Srpske akademije nauka, Železničko transportno preduzeće organizovalo je stručnu raspravu o projektima koji su ponuđeni. Prisustvovali su eminentni stručnjaci iz Zagreba, Ljubljane, Titograda i Skoplja i oni su podržali modifikovanu varijantu GUP-a. Zavod za projektovanje jugoslovenskih železnica koji je uradio modifikovano rešenje generalnog urbanističkog plana tako što je locirao glavnu železničku stanicu u Prokopu, umesto na Autokomandi kako je bilo ranije dato, sa značajnim prednostima u pogledu prolaznosti glavne magistrale i zadovoljavajućih saobraćajnih principa. Isto tako projekat je sačuvao sve glavne urbanističke karakterstike rešenja čvora i zahteve iz studija iz 1956. godine, kao i zahteve potpunog oslobađanja obala Save od železničkih postrojenja i oslobađanja najvećeg i najznačajnijeg dela Topčiderske doline od železnice.

Posle ovih rasprava i sukoba oko ovih varijanti ulogu arbitra preuzeo je Urbanistički zavod grada Beograda, pa je primenjujući izvesne metode rangiranja i zaključio:

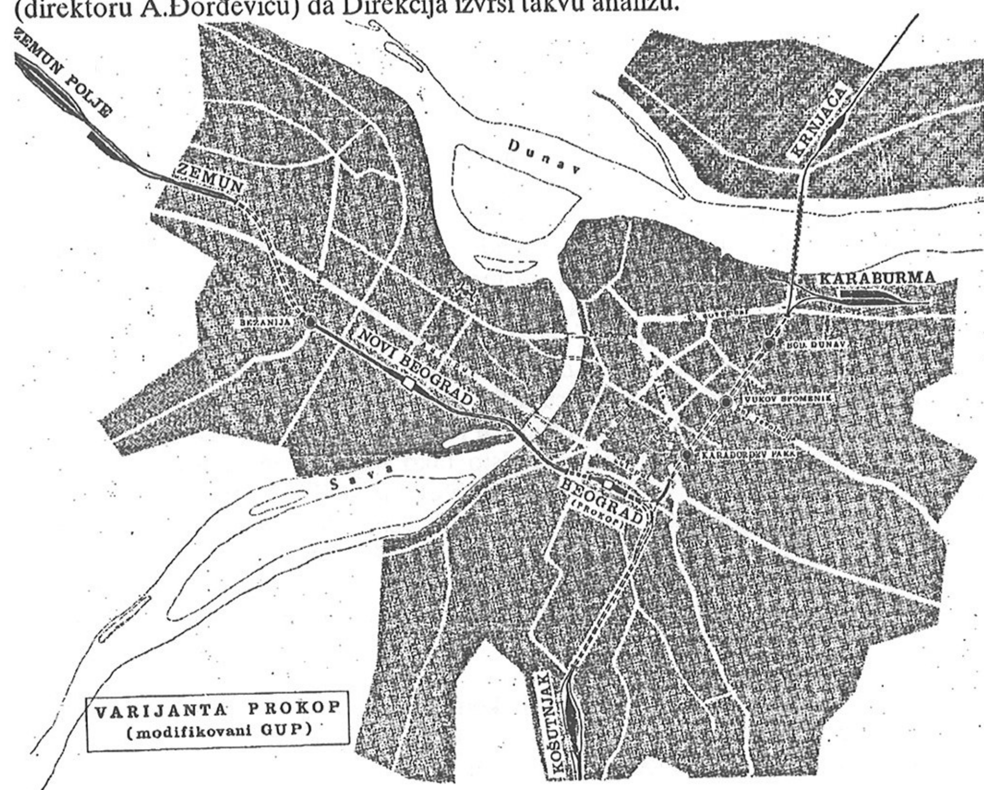
1. Na osnovu rezultata dobijenih po metodu vrednovanja datih varijanti i postavljenih kriterijuma smatramo da u kompleksnoj oceni svih kvaliteta najviše vrednosti ima varijanta "Sava D" i predlažemo da se usvoji. Podvlačimo kvalitete ove varijante koji se posebno ističu ispred ostalih, a to su odnos prema budućem centru grada, odnos prema drugim saobraćajnim sistemima, realnost, ekonomičnost i efekat prve etape.

2. Varjinta "Cvetni trg" je u detaljnoj analizi i vrednovanju pokazala da ima najviše nedostataka od kojih su najznačajniji: nerealnost i prevelika cena prve etape, slabiji odnos prema drugim saobraćajnim sistemima (nedostatak prakinga i drugih saobraćajni problemi), teškoće uklapanja u stari gradski ambijent. Smatramo da ova varijanta nema uslova za usvajanje i realizaciju.

3. Varijanta Generalni urbanistički plan - modifikacija II (modifikovani GUP) ima najbolje tehnloške kvalitete, a po ukupnoj oceni bliska je varijanti "Sava D". Zaostaje iza nje zbog nepovoljnog odnosa prema centru grada i nepovoljnijih efekata u prvoj etapi (visoka cena i ostavljanje koloseka u savskom amfiteatru i oko Kalemegdana), ali se može smatrati i mogućom rezervnom varijantom u slučaju da se prilikom projektovanja izabrane varijante "Sava D" naiđe na nepredviđene i nepromostive inženjersko-geološke i imovinsko-eksproprijacione teškoće.

Imajući u vidu stav Urbanističkog zavoda grada Beograda koji daje prednost varijanti "Sava D", ali koji priznaje kvalitete varijante "modifikovanog GUP-a", u Direkciji za izgradnju i rekonstrukciju grada izvršene su analize ovog vrednovanja. Pokazalo se da bi bilo korisno, kad su skoro podjednako vredni saobraćajni kvaliteti varjanti "Sava D" i "Modifikovani GUP", da se izvrši uporedna analiza troškova

građenja, pa je predloženo gradu (predsedniku B.Pešiću) i Urbanističkom zavodu (direktoru A.Đorđeviću) da Direkcija izvrši takvu analizu.



Slika 46 - Varijanta "Prokop" (modifikovani GUP)

Analizu su izvršili stručnjaci Direkcije na čelu sa inž. Dragoslavom Stefanovićem, pomoćnikom generalnog direktora i inž. Miodragom Martinovićem, šefom Odeljenja za plan i analize. Analiza varijanti, izvršena primenom sistema krupnih pokazatelja, i analiza sistema građenja pokazale su da postoje velike razlike u troškovima. Prednost u vezi sa troškovima, bez obzira na znatne dužine tunelskog vođenja trase, pokazala je varijanta "Modifikovani GUP", u odnosu na varijantu "Sava D" zbog malog ili skoro zanemarljivog dela troškova rušenja postojećih objekata na trasama. Takvi troškovi izbegnuti su zbog tunelskog vođenja trase. Nasuprot tome troškovi rušenja na trasi od Bajlonove pijace do Pančevačkog mosta bili su znatno veći. Posebno zato što je na tom delu predviđeno da se gradi podzemna trasa dvokolosečene pruge, sa površinskim otkopom - što je zahtevalo rušenje većeg broja stambenih i drugih objekata u gusto naseljenom tkvu grada. Slično tome, velike troškove izazvala je i izgradnja glavne stanice koja je zbog ukopavanja na nivo niži od postojećeg zahtevala znatne radove i troškove izolacije objekata od podzemne vode u savskom amfiteatru. Osim toga, veoma problematičan zadatak bio je savlađivanje tunelskih objekata ispod padine Terezijske terase zbog klizišta. Posleratni predlog da

se iz Ulice Gavrila Principa provuče savska magistrala ispod Terazija nije mogao da se realizuje zbog teškoća u savladavanju ovog klizišta. Ova analiza je presudno uticala na dalja opredeljenja gradskih organa i tela.

Povodom ovog izveštaja i predloga Urbansitičkog zavoda grada Beograda, u decembru 1970. godine održana je zajednička sednica Komisije za Generalni urbanistički plan Beograda i Stručne komisije Urbanističkog zavoda na kojoj su pored članova ovih komisija bili prisustni predstavnici Instituta tehničkih nauka Srpske akademije nauka, predstavnici Železničkog transportnog preduzeća Beograd, Zavoda za projektovanje zajednice jugoslovenskih železnica i Zajednice jugoslovenih železnica, predstavnici Instituta "Kirilo Savić", predstavnici Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada i Direkcije Novog Beograda, predstavnici nadležnih gradskih sekretarijata za komunalne poslove i narodnu odbranu i predstavnici opština Savski venac, Palilula i Varačar.

Na osnovu svestrane rasprave i glasanja obe stručne komisije predloženo je da se usvoji rešenje "Modifikovani GUP", u daljem nazvano varijanta "Prokop", kao rešenje beogradskog železničkog čvora.

Savet za urbanizam Skupštine grada Beograda je 17. februara 1971. godine usvojio varijantu "Prokop", a Skupština grada na sednici od 11. marta 1971. godine. Odbornici Skupštine grada jednoglasno su usvojili, po varijanti "Prokop", rešenje železničkog putničkog saobraćaja u Beogradu. Ubrzo zatim otpočela je njegova realizacija.

Rešenje putničkog saobraćaja po varijanti "Prokop" je danas 1995. godine stvarnost. Njegovu realizaciju vodila je posebna direkcija obrazovana odlukom grada i ŽTP-a (Dir. P.Jovanović, a kasnije M.Bogdanović). U programu realizacije učestvovali su mnogi: projektanti, izvođači, investitori, nadležni organi Grada i Republike u čemu, osim i u pripremnom delu donošenja Odluke, autor ovih redova nije neposredno učestvovao. U toku izgradnje bilo je mnogo problema, ali je verovatno za sve graditelje bilo najteži onaj koji se pojavio posle Odluke nadležnih organa da se radovi na čvoru privremeno obustave. To privremeno obustavljanje radova predstavljalo je stalnu neizvesnost da li će biti odobrene neophodne investicije. Poznato je iz prakse da je prekid radova najpogubnija stvar u izgradnji investicionog objekta. Tada se troškovi multipliciraju, a nastaje dezorganizacija u poslu. U konkretnom slučaju prekid izgradnje ovog objekta trajao je dugo, ali su srećom njegovi graditelji uložili nadčovečanske napore da se objekat i u tim uslovima ipak gradi. Jednako se to odnosi na zastupnike investitora, projektante i graditelje. Samo njihova upornost doprinela je takvom stanju da danas imamo u osnovi rešenu i prvu i drugu etapu beogradskog železničkog čvora.

Modernizovan železnički čvor - Beograd imaće izvanrednu ulogu u razvoju Beograda. Bolje i potpunije korišćenje modernizovanih jugoslovenskih i evropskih železnica predstavlja nove mogućnosti za prosperitet grada. Železnički čvor (modernizovan) je bazni saobraćajni sistem za rešenje šinskog prigradskog i gradskog saobraćaja. Današnji i budući Beograd imaće kvalitetno drugačije i veće potrebe i zahteve u saobraćaju, železnica i modernizovani beogradski železnički čvor u stanju su da izdrže utakmicu sa drumskim i vazdušnim saobraćajem, a da se ne govori o nekim vidovima teretnog saobraćaja za koje ne postoji zamena. Savremena železnica bitno menja ekonomski tretman putničkog saobraćaja kako onog sa većih distanci

(brze pruge),tako još više lokalnog saobraćaja. Lokalni i gradski putnički saobraćaj ne zahteva izgradnju posebnih pruga i drugih fiksnih postrojenja, već se to može postići u okviru onih koje postoje za međunarodni saobraćaj. Položaj železničkog saobraćaja po rešenju "Prokop" ugrađen u tkivo grada može u centralnom delu gradskog tkiva na osam mesta (bilo da su glavne stanice ili stajališta) da izvrši prijem i otpremu putnika, što predstavlja velike mogućnosti za komuniciranje sa površinskim javnim gradskom saobraćajem ili budućim podzemnim - metro saobraćajem. To je jedna od značajnih prednosti prolaznih stanica u odnosu na čeonu stanicu kakva je predviđena u nekim varijantama za Beograd. Elektrificiranje dvokolosečne pruge u regionu Beograda opremanje automatskim pružnim blokom, relejnom signalizacijom i telekomandom omogućavaju prijem većeg broja lokalnih vozova. Modernizovan beogradski železnički čvor ima tako velike šanse da ostvari racionalne tehničko-tehnološke uslove rada, da podstakne privredu i opšti razvoj grada i da racionalizuje opšte gradske saobraćajne tokove.

Transverzala koja je po izvesnim shvatanjima planirana u tada važećem urbanističkom planu imala je vitalan značaj i za rešenje Beogradskog železničkog čvora. Tako je Direkcija kao investitor finansirala obimne studije i istraživanja koje su obavljali stručnjaci Zavoda za urbanizam grada i Direkcije[116].

Trasa transverzale počinje od Pančevačkog mosta, ide Ruzveltovom ulicom, kod Vukovog spomenika ima vezu sa podzemnom železničkom stanicom, te posle ukrštanja sa Bulevarom revolucije, ulicama Drinskom i Malatišumom pored Kalenića pijace, Nevesinjskom iza Svetosavskog platoa, zatim denivelisana (plitko ukopano) iza Narodne biblioteke preseca Bulevar JNA usmerava se ka novoj železničkoj stanici "Prokop", zatim ispod Točiderske zvezde na špicu Ade Ciganlije preseca reku Savu i dalje ide za Novi Beograd. Transverzala je posebno važna i za priključak kliničkog medicinskog centra "Vračar". Trase transverzale za kolski saobraćaj sa dve trake od po 9,5 m širine istovremeno regulišu, svojom podzemnom trasom veći broj tramvajskih linija (linije 2,4,7 i 10) koje izmešta sa Trga Slavije i Beogradske ulice u krug Bulevara revolucije - transverzala Bulevar JNA - Nemanjina. Realizacijom ovako složenog objekta, smatralo se, osetno se ublažavaju saobraćajni problemi u centru grada i otvaraju velike mogućnosti za povezivanja železničkih stanica sa gradskim javnim saobraćajem i sa važnim gradskim magistralama (Bulevar revolucije, savska magistrala, novobeogradske magistrale). Osim toga, urbanizacijom centralnog dela opštine Vračar sa Savetosavskim platoom, Vukovim spomenikom i Kliničkim centrom, otvara se širok prostor, oslobođen površinskog saobraćaja (denivelisanjem Bulevara JNA na Savetosavskom platou i podzemnim rešenjem tramvaja delom i transverzale), koji čitavom platou i Trgu Slavija daje nove razvojne mogućnosti. Plan realizacije transverzale bio je predviđen u periodu 1974-1985. godine, ali do toga nije došlo.

Izmenama Generalnog urbanističkog plana trasa "Transverzale" je derongirana. Čudno je da se tako moglo postupiti s obzirom na njen ogroman značaj

[116] Detaljni urbanistički plan uradili su: V.Martičević, arh; V.Ivković, arh; P.Ljubičić, arh i saradnici specijalisti P.Lukić,dipl.inž., N.Tasić, dipl.inž, Đ.Radulović, dipl.inž., V.Đorđević, dipl.inž. Na izradi idejnog projekta iz Direkcije su učestvovali: M.Uzelac, dipl.inž; M.Salatić,dipl.inž. i saradnici. Baza za ovaj rad bio je projekat urađen 1967. godine (B.Jovin arh, P.Ljubičić, dipl.inž. i J.katanić, dipl.inž.).

u saobraćajnom sistemu grada. Posebno je značajna njena uloga za prihvat putnika sa glavne železničke stanice "Prokop", ali ne manji značaj ima i veza Kliničkog centra za grad. Narasli saobraćaj grada koji je ostvaren poslednjih decenija nije moguće savladati u milionskom gradu bez izgradnje transverzalnih ili kružnih magistrala oko centralnih delova grada. Pri rešenju Beogradskog železničkog čvora to je pravovremeno shvaćeno i danas 1995. godine realizovano što ima kapitalan značaj za grad i njegov budući razvoj. Treba verovati da će generacije koje dolaze ipak realizovati program "Transverzale".

BEOGRADSKI METRO

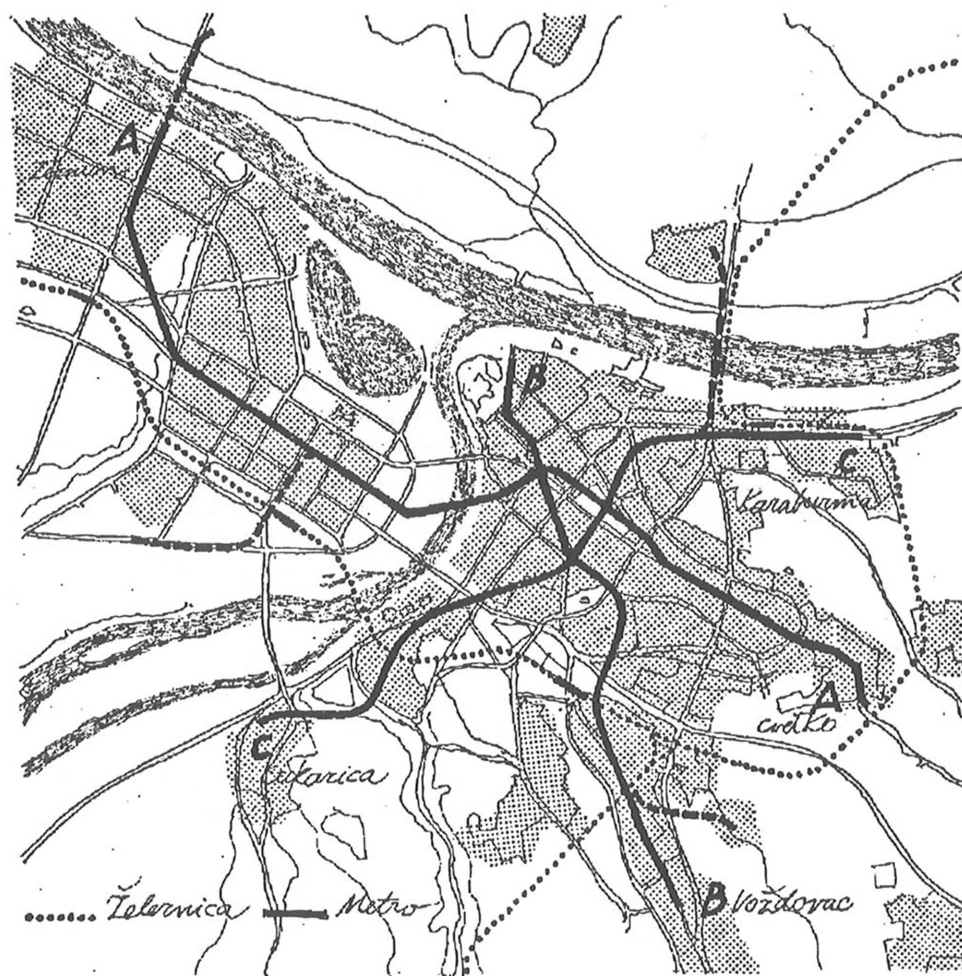
Pred kraj sedamdesetih godina u stručnim krugovima i organima Grada Beograda mnogo se govorilo o potrebi savremenijeg rešavanja saobraćaja. Porast potreba u javnom gradskom prevozu i pored napora da se poboljšaju uslovi nisu dali očekivane rezultate. Nagli porast indvidualnog saobraćaja i neadekvatne saobraćajnice smanjivale su komercijalnu brzinu javnog gradskog prevoza. Postojeći fond ulične mreže tih godina od 1800 ulica ukupne dužine oko 850 km, prosečne širine 14,5 m, ni izdaleka nije zadovoljavao potrebe. Male brzine i komfor u prevozu javnog gradskog saobraćaja duži niz godina zadržavao je obim prevoza na nivou od 850.000 putovanja dnevno.

Prve ocene o potrebi izgradnje metroa u Beogradu date su prilikom diskusija o rešenju putničkog železničkog čvora (1964. godine) o čemu se već tada vodilo računa. Posebno je značajno što usvojeno rešenje "Modifikovani GUP", koje je i realizovano, ima u stvari i neke elemente "ekspresnog metroa". Prvi stručni rad o metrou Beograda pripremio je Zavod za studije i projektovanje Zajednice jugoslovenskih železnica, na čelu sa prof. Savom Janjićem sa Građevinskog fakulteta, još 1964. godine što je bio veliki podsticaj za sve aktere izgradnje metroa u Beogradu.

Studija beogradskog metroa iz 1964. godine sadrži sledeće elaborate:

- Analiza perspektivnog razvoja gradskog saobraća u Beogradu (knjiga I); Prikaz metroa u nekim metropolama (knjiga II); Predlog buduće mreže metroa u Beogradu (knjiga III); Situacioni planovi i uzdužni profil metroa (knjiga IV) i Rezime studije beogradskog metroa (knjiga V).

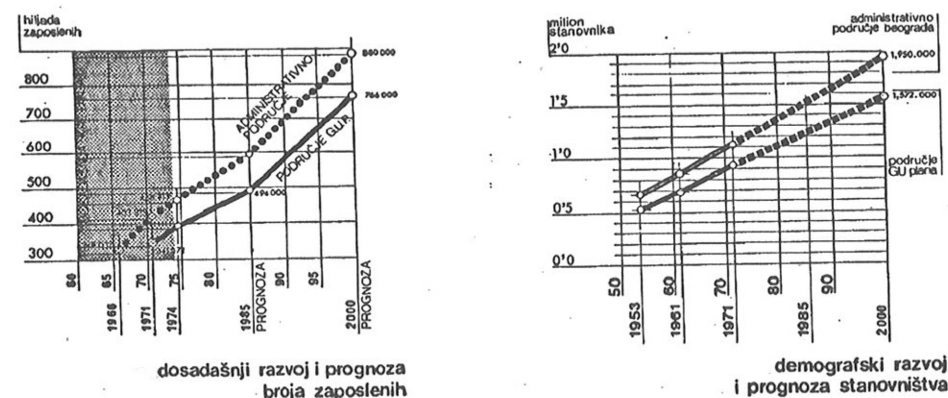
Zavod za studije i projektovanje dostavio je 25. januara 1965. godine rezime ove studije (direktor inž.Đ.Okrajnov, teh.direktor inž.Ž.Kapon) načelniku Sekretarijata za građevinske, stambene i komunalne poslove grada Beograda. Kod potpredsednika Skupštine grada (M.Rajačića) predstavnici Zavoda su izneli podatke o obimnim istraživanjima koja su izvršili, pa je zaključeno da se sa nalazima upoznaju urbanisti i drugi nadležni organi grada, a eventualno i Skupština grada. Tada je predlagano formiranje odbora ili saveta Skupštine grada za ovu problematiku. Tom radu se, međutim, nije pristupilo, iako je bilo više rasprava, sve do 1970. godine.



Slika 47 - Šema metroa-mreže prof. S.Janjića

Početkom 1970. godine na temu "Savremeni odnosi u saobraćaju i karakteristike saobraćjnih sistema" Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda i "Energoprojekt" Beograd podneli su organima Skupštine grada i predsedniku B.Pešiću prve stručne ocene o mogućnostima izgradnje beogradskog metroa. U ovom elaboratu analizirano je stanje, problemi i perspektive u saobraćaju, uz isticanje naraslih saobraćajnih potreba, a posebno potreba prevoza ljudi suočenih sve više sa mogućnostima saobraćajne mreže, a u vršnim časovima suočenih sa neprijatnim pojavama u saobraćaju. Savremeni milionski Beograd koji se tek suočio sa saobraćajnim teškoćama, koje će se sa urbanim i ekonomskim razvojem sve više povećavati ako se ubrzo ne preduzmu radikalne mere.

Potrebe i zahtevi za putovanjima rastu, pa je pokazano da se u tim godinama te porebe u javnom gradskom saobraćaju zadovoljavaju sa 38%, u individualnom prevozu sa 15%, a u pešačkom čak 40%. Ova poslednja grupa u velikom broju ne možc da koristi uslugc prvoza, što sa šircnjcm grada postajc vclika potrcba. Porast putničkog prcvoza ima svojc granicc u poglcdu angažovanog prostora za tc namcnc, što jc iskazano u slcdcćcm dijagramu.



Slika 48 – Demografske prognoze Beograd 2000

Pokazuje se da su na ovom stepenu razvoja (početkom 80-tih godina) dostigunute protivurečnosti između većih saobraćajnih potreba i fizičkih mogućnosti i postojećih sistema, koje se moraju rešavati, pre svega, konstruktivnim merama. Dileme u vezi sa tim problemom, rečeno je, mogu postojati samo u pogledu izbora saobraćajanih sistema i prostorne organizacije grada. Za rešavanje je potrebno uzeti u obzir činjenice koje u transportnom, fizičkom i ekonomskom pogledu daju sliku o podobnosti pojedinih sistema sa gledišta sadašnjih i budućih potreba Beograda.

Individualni saobraćaj, tj. putnički automobil (PA) predstavlja danas, kod nas i u svetu najbrojniji, najdinamičniji faktor, jer je njegov uticaj na urbanu sredinu često najnepovoljniji. Putnički automobil, inače pogodan za individualan prevoz, zauzima suviše mnogo gradskog prostora, a povećava buku i aerozagađenje u gradskom prostoru. Analize pokazuju da bi sa većim stepenom motorizacije (za odnos 1:3) za saobraćaj putničkih vozila bilo potrebno više prostora nego za stanovanje. Potrebe računate po kriterijumu apsolutnog minimuma (od 50 m^2 po individualnom vozilu početkom 80-tih godina u Beogradu) i mogućnosti prema realnom stanju i budućem povećanju od oko 250.000 m^2/godinu, pokazuju da se ove mogućnosti 1975. godine iscrpljuju. Svaki pokušaj rešavanja ovog problema tehničkim sredstvima značio je upustiti se u borbu sa gradskim prostorom i ekonomijom. Praksa u svetu je pokazala da se kao konačni rezultat postiže to "da se umesto uskih zagušljivih ulica dobijaju široke zagušene ulice". Cena za to je previsoka pa se takvih rešenja odriču i najbogatiji.

Javni gradski prevoz bio je jedina zdrava alternativa za rešavanje gradskih saobraćajnih problema. Dobro organizovani sistemi kolektivnog prevoza mogu da ublaže i eleminišu najveći broj problema koji karakterišu indivudualnu motorizaciju.

Naime, površinski oblici javnog gradskog prevoza (autobusi, trolejbus, tramvaj) sa normalnim učinkom (5-8.000 putnika na h/smer) u odnosu na individualni prevoz, ostvaruju dvadesetostruke uštede kolovoznih površina, a imaju vrlo male posledice po prostor i životnu sredinu. Privlačnost ove vrste prevoza za građane zavisi od komfora i brzine prevoza što je najteži zadatak grada i njegovih struktura. Smišljenim urbanističkim i regulativnim merama to se može postići: (1) fizičkim razdvajanjem javnog i individualnog saobraćaja (posebne trake i posebni nivoi za metro i sl.); (2) približavanjem JGS mestu stanovanja tj. smanjenjen distance pešačenja; (3) favorizovanjem JGS raznim regulativnim merama (prednosti na raskrsnicama i sl.).

Autobus je u sistemu javnog gradskog prevoza najelastičnije prevozno sredstvo. Pogodan za komponovanje linija po želji. Kapacitet jednominutne učestalosti je 5-7.000 prevezenih putnika na h/smer, a komercijalna brzina je 20 km/h. Neke zemlje (Engleske i Švedske) ostvaruju i bolje rezultate, naročito na autoputevima sa posebnim BUS-trakama.

Tramvaj kao najstarije prevozno sredstvo javnog gradskog saobraćaja bio je dugo nosilac masovnog i ekonomičnog prevoza putnika. Kapaciteti od 12.000 putnika/h/smeru i komercijalnom brzinom od 25 km/h ostvaruju se na posebnim kolovoznim trakama, što se kod nas u Beogradu nije postizalo. Davno prevaziđeno nasleđe beogradskog tramvaja ne omogućava ni polovinu prevoznih učinaka dobro organizovanog tramvajskog sistema. Međutim, nije samo angažovanost prevoza tramvaja, pa i autobusa, slabost u savladavanju gradskih transprotnih zadataka, već to je više posledica novog kvaliteta koji nameće razuđenost i veličina milionskog Beograda. To je značilo da je Beograd početkom 80-tih u pogledu saobraćaja prerastao iz kvantiteta u novi kvalitet kako po rastu privrede i stanovništva, tako i po karakteristikama saobraćajnog sistema.

Svetska iskustva pokazuju da gradovi veći od 800.000 stanovnika, koji na gradskim potezima sa sabraćajnim opterečenjima od 4,000.000 putnika godišnje na 1,0 km linije, mogu ekonomično graditi i koristiti podzemne zelezničke sisteme za prevoz putnika u gradskim sredinama. Prema konstruktivnim i tehnološkim osobinama razlikuju se tri vrste podzemnih železnica: podzemni tramvaj, klasični metro i regionalni metro. Podzemni tramvaj je tramvajska linija u suterenskom nivou i zato je nezavisna od spoljnih uticaja i prevozi do 20.000 putnika/h po smeru, sa komercijalnom brzinom od 30 km/h. Klasični metro predstavlja potpuno samostalan prevozni sistem, sa prevoznim mogućnostima do granice od 40.000 putnika/h po smeru i prosečnom brzinom oko 40 km/h. Regionalni metro je u suštini savremena železnica koja se koristi u povezivanju udaljenih gradskih naselja (saletski gradovi) sa matičnim centrima. Linije "regionalnog metroa" ili ekspresnog metroa grade se podzemno, sa većim međustaničnim rastojanjima i visoko-automatizovanom opremom, što omogućava prevoz od oko 50.000 putnika/h po smeru i komercijalne brzine od 50 km/h.

Svaki od ovih sistema ima svoje mesto u odgovarajućim urbanim uslovima, a što se Beograda tiče, u zajedničkoj stručnoj proceni Direkcije i "Energoprojekta" rečeno je i sledeće:

- Tramvajski tip podzemne železnice može se opravdati samo ako se osloni na savremeno organizovanu mrežu površinskog saobraćaja, koja u Beogradu ne postoji. Osm toga, maksimalni kapaciteti od 20.000 putnika/h po liniji na mnogim centralnim delovima gradskih magistrala ne može da zadovolji povećane potrebe.

Koštanje izgradnje s obzirom na konfiguraciju gradskog prostora, sa izuzetkom Novog Beograda, neznatno se razlikuje od izgradnje ostalih sistema.

- Regionalna podzemna železnica, kao krut prevozni sistem verovatno teško može da opsluži relativno kompaktno urbano tikivo. U praksi gradova ovaj sistem ima značajnu ulogu u povezivanju centralnog dela grada sa satelitskim naseljima, što u slučaju Beograda ovaj sistem može biti racionalan u povezivanju okolnih gradova (Pančevo, Inđija, Obrenovac, Mladenovac i sl.) sa Beogradom.

- Klasični metro ima karakteristike koje se traže od savremenih sistema masovnog putničkog prevoza u okviru kompaktnog gradskog prostora. Osim toga, uklapanje u prirodne i nasleđene uslove grada i bogato svetsko iskustvo izgradnje daju ovom sistemu velike prednosti kada neki grad dostigne, a Beograd je to već dostigao, koncentraciju stanovništva, poslovne aktivnosti i veliku prostornu razuđenost. Radikalniji saobraćajni zahvati u saobraćajnom sistemu Beograda posledica su njegovog brzog razvoja u posleratnom periodu i oni se moraju rešavati zbog njegovog daljeg prosperiteta.

Prema podacima Međunarodne UNIE za javni gradski saobraćaj tih godina (1970.) je metro u svetu postojao u 44 grada, među kojima 22 grada samo u Evropi su imala metro. Evropski gradovi u kojima je tih godina funkcionisao ili je bio u izgradnji gradski metro, navedeni su narednoj tabeli.

Tabe 63. Evropski gradovi sa metroom

Grad	Broj stanovnika u milionima	Godina uvođenja prve linije	Broj linija	Dužina linija	Broj stanica
1	2	3	4	5	6
Oslo	0,5	1966	1	26,4	33
Stokholm	1,3	1950	2	64,5	68
Kopenhagen	1,4	1846	1	10,0	9
Dablin	0,9	u izgradnji	1	36,0	22
Roterdam	1,0	1968	1	5,4	7
Amsterdam	1,1	u izgradnji	1	18,0	40
Liaabon	0,9	1954	1	8,5	15
Frankfurt/M.	1,2	u izgradnji	2	12,0	18
Štutgart/M.	1,0	u izgradnji	1	5,0	7
Minhen	1,3	u izgradnji	2	14,5	17
Prag	1,1	u izgradnji	1	6,8	9
Kijev	1,5	1960	1	14,0	11
Baku	1,3	1967	2	4,9	6
Tbilisi	0,9	1965	1	10,3	9
Z.Berlin	2,1	1902	4	82,0	100
I.Berlin	1,6	1902	2	14,5	22
Hamburg	2,5	1912	3	85,3	75
Beč	1,7	1898	1	26,7	25
Budimpešta	2,0	(1896) 1970	2	17,2	21
Brisel	1,6	1970	1	17,3	26
Milano	1,8	1964	2	20,5	32
Moskva	6,5	1935	8	132,0	86
Lenjingrad	3,6	1955	3	34,0	25
London	7,7	1863	8	383,0	245
Pariz	8,0	1900	18	228,6	380

Usmerenost rešavanja saobraćajnih problema svakog grada ima svoje specifičnosti, ali kod svih gradova odnosi na relaciji metro - namena prostora moraju da obezbede funkcionalnost i ekonomičnost. Karakateristični su po tome metro Moskve i Štokholma. Moskovski metro, npr. preveze (odnosi se na 1970. godinu) 1,5 milijardu putnika godišnje, sa prosečnim opterećenjem linija od 11 miliona putnika, a metro u Štokholmu sa 2 linije pokriva kompletno gradsko područje i obavlja 65% prevoza javnog gradskog saobraćaja.

Upoređujući Beograd sa njegovih 320 miliona putnika godišnje (u 1970. godini), gde na pojedinim linijama JGS ima opterećenje od 4,0 miliona putnika po km, vidi se da na primer Minhen gradi metro, a broj putnika u prevozu ne prelazi 290 miliona godišnje, Študgart 160 miliona, Amsterdam 150 miliona. Oslo preveze javnim gradskim prevozom, svega 130 miliona putnika godišnje, pa ipak gradi metro.

Za izgradnju metroa potrebna su velika investiciona sredstva, pa je u elaboratu ukazano na neke procene koštanja. Smatrajući da beogradski metro neće biti ekstrem u odnosu na iskustvene pokazatelje drugih zemalja. Tako se u SSSR-u se tih godina gradio 1 km metroa po ceni od 14-17 milijardi starih dinara za tzv. plitki metro (površinski iskop linija), a 21-27 milijardi starih dinara za duboki metro; u Minhenu je metro u centru grada koštao 1 km 33 milijarde starih dinara, a u San Francisku, u proseku 15 milijardi starih dinara.

Iz analize investicionih ulaganja iz dostigunutih svetskih podataka okvirno je proizlazilo da je njihova struktura: (1) eksproprijacija 4-7%; (2) građenje trase 25-35%; (3) građenje stanice 30-40%; (4) instalacije i oprema 17-22%; (5) vozni park 10-18% i (6) ostalo 4-7% od ukupnih investicija.

Razmatrajući pitanje izgradnje metroa u pogledu visokih investicionih troškova ukazano je na činjenicu da metro nije komercijalni objekat i da nijedan metro u svetu, ne ostvaruje profit putem tarifa. Metro je objekat društvenog standarda čija se korist, i dobit, realizuje na nivou celog grada i njegovog opšteg prosperiteta. Metro, u stvari, predstavlja uštedu u primarnoj mreži gradskih saobraćajnica, ne angažuje gradski prostor i oslobađa centar saobraćaja, obezbeđuje siguran i brz prevoz građana, ublažava negativne posledice po životnu sredinu i povećava mobilnost gradksog stanovništva.

U elaboratu Direkcije i "Energoprojekta" data je i gruba aproksimacija pokazatelja beograskog metroa, pa je rečeno: (1) dužina metro linija procenjuje se između 35 - 50 km ukupno; (2) prva linija bi iznosila oko 15 km; (3) cena koštanja za plitki metro iznosila bi 14 - 18, a za duboki 21 - 31 milijardi starih dinara.

Istovremeno je ukazano na postupke u realizaciji beogradskog metroa (studije, projektovanje, izgradnja) gde je ukazano na veliki značaj izrade studije prednosti metro saobraćaja. Sadržaj ove studije obuhvata pretežno planersko-inženjersku problematiku čiji je cilj da prouči sledeću materiju:

- da sagleda i verifikuje potrebe za metro saobraćajem u Beogradu;
- da definiše vidove metro saobraćaja i utvrdi međusobni odnos drugih vidova i vrsta saobraćaja u Beogradu;
- da prouči urbanističko-tehničke karakteristike sredine, utvrdi prostorne odnose i inženjerske karakteristike sistema;
- da prouči uslove izvršenja i predloži opštu organizaciju i etapnost u realizaciji projekta;

- da oceni projekat kao privrednu investiciju;
- da obradi i prezentira neophodne tehničko-ekonoske parametre i dokumentaciju za međunarodno finansiranje takvog projekta, te da predloži varijante mogućeg finansiranja.

U izradi studije prednosti metroa pošlo se od opšteg i kompleksnog sagledavanja javnog gradskog saobraćaja, što je iskustvo drugih gradova u svetu.

Za ovaj važan i složen zadatak predloženo je da se u određenim fazama rada konsultuje Skupština grada i odgovarajući saveti Skupštine, a prethodno usko-stručna i kolegijalna tela koja će obrazovati Direkcija, "Energoprojekt" i Urbanistički zavod grada. Jezgro stručnog tima predviđeno je da čine kvalifikovani inženjeri i drugi stručnjaci iz pomenutih institucija. Posebno je predloženana saradnja sa inostranim stručnjacima za probleme projektovanja i izgradnje metroa.

Polazeći od ove prve preliminarne procene o pristupu projektovanju metroa u Beogradu, Skupština grada, a posebno predsednik Branko Pešić dali su početkom 1970. godine zadatak Direkciji, kao stručnom zastupniku grada, da odmah otpočne sa pripremnim radovima. U vezi sa tim aktom broj 346-1452/20-02 od 28. septembra 1971. godine, predsednik Skupštine grada Beograda naglasio je sledeće: "Srednjoročnim društvenim planom razvoja Beograda u periodu 1971-75.godine predviđeno je da se u cilju trajnog rešenja problema saobraćaja izgradi metro u Beogradu. U ovom planskom periodu predviđeno je da se izvrše potrebne pripreme (izrada tehničke dokumentacije, idejni i glavni projekat i dr.). Potrebno je u vezi sa tim pristupiti veoma obimnim i složenim poslovima prikupljanja podloga, obradi neohodnih elemenata, izradi studije podobnosti za projektovanje izgradnje metroa i izvršenju drugih neophodnih radova.

U svojstvu nosioca poslova Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju grada Beograda uključiće u svoj program navedene radove i u saradnji sa Urbanističkim zavodom grada i drugim stručnim institucijama nastojaće da se oni blagovremeno obavljaju". Ugovor o tome kasnije će formalno potpisati Predsednik Grada i direktor Direkcije.

Razmatrajući pristup ovom velikom poslu generalni direktor Direkcije je svom pomoćniku Dragoslavu Stefanoviću, dipl.inž.građ., poverio zadatak izbora stručnog kadra i formiranje stručnog tima kao i dužnost rukovođenja ovim novim sektorom u Direkciji. U prvobitnim konsultacijama iskristalisalo se mišljenje da jedan od glavnih projektanata treba da bude Jovan Katanić, dipl.inž., profesor na Građevinskom fakultetu u Beogradu. U stručni tim uključeni su zatim Branislav Jovin, arhitekta iz Urbanističkog zavoda grada, Mihajlo Maletin, dipl. inž. građ. sa Građevinskog fakulteta, Savo Đokanović, dipl.inž.građ. iz "Tunelogradnje", M.Nikolić, dipl. inž. građ. iz "Energoprojekta", Ružica Marković, dipl. inž. geolog. i Nikola Torgašev, dipl. inž. građ. Kasnije je po potrebi ovaj stručni tim upotpunjavan (A.Johantov, S.Gogić, T.Popović, S.Krunić, M.Šašović, V.Bolen, S.Majstorović, G.Sekulić, S.Runjevic, D.Zeljković i dr.).

Upoznavanje stručnog tima sa zadatakom bilo je povezano sa izučavanjem stranih iskustava, pa su članovi tima posetii nekoliko gradova i institucija koje se bave projektovanjem i izgradnjom metroa.

Prva saznanja o izgradnji metroa dobila je delegacija grada Beograda[117], prilikom otvaranja budimpeštanskog metroa.

Još 1846. godine u Budumpešti je uvedena prva linija metroa. U stvari, bila je to linija spuštenog tramvaja u dužini oko 7,0 km na centralnom delu grada čime je znatno unapređen tramvajski saobraćaj. Nakon 1974. godine izgrađena je i puštena u saobraćaj linija metroa nazvana "druga linija" jer je stari koridor uspešno povezan u jedinstvenu celinu. Značaj ove linije metroa je u tome što je grad tako počeo da rešava metro sistem masovnog prevoza u javnom gradskom saobraćaju.

Dvomilionska Budimpešta je tih godina (1968-1970.) imala 808 linija masovnog gradskog transporta, od toga 569 km autobuskih linija, 211 km nadzemnih tramvaja, 129 km prigradske železnice i 35 km trolejbuskih linija. Raspoloživih 1.780 tramvajskih vagona, 1.313 autobusa i 213 trolejbusa koji su, iako velikih kapaciteta, teško su savladavali narasle potrebe u javnom gradskom prevozu. U glavnom gradu Mađarske sa 1,300.000 radnih mesta, znatnim prilivom stanovništva, i masovnom stambenom izgradnjom (u 1968.), javnim gradskim prevozom prevezeno je 1.611,000.000 putnika, što je za 426% više nego 1938 godine kada je masovnim transportom prevezeno ukupno 387,000.00 putnika. Plan generalnog razvoja transportnih linija, pored podzemnog tramvaja, predviđao je izgradnju tri linije metroa, a postojeće prigradske železnice pretvorio je u brze železničke pruge koje imaju ulogu "regionalnog metroa". Uspostavljena je tako i neposredna veza između železničkih stanica i linija metroa.

Predviđeno je da posle potpune izgradnje svih linija metroa (oko 2.000. godine), metro zajedno sa brzom prigradskom železnicom prihvati 76% masovnog i javnog prevoza Budimpešte. Koristi od ovakvog rešenja osim udobnosti i brzine prevoza putnika jesu oslobađanje saobraćajne površine za bolju organizaciju površinskog saobraćaja.

Zapadna-istočna linija koja je puštena u saobraćaj 4. aprila 1970. godine, počela je da se gradi 1950. godine ukupne dužine od 8,0 km, ali je dalji rad ubrzo iz privrednih razloga tj. 1953. godine, obustavljen. Bilo je sagrađeno oko 40% svih objekata. Nastavak je usledio 1963. godine ali po izmenjenom projektu. Trasa je produžena sa 8 na 10 km, broj stanica metroa je povećan od ranijih 8 na 11, a puštanje linije u eksploataciju predviđeno je dvoetapno: prva deonica od 6,5 km (Ulfeger-Trg Deak) od početne istočne stanice puštena je u saobraćaj 1970. godine, a druga deonica u dužini od 3,5 km u nastavku puštena je u saboraćaj 1973. godine.

Izgradnja zapadno-istočne linije koštala je ukupno 200,000.000 dolara. U tom iznosu sadržana je vrednost radova podzemnih i nadzemnih pešačkih prelaza, troškovi poboljšanja transportnih raskrsnica, zakupa pokretnog sastava vozova, eksploatacionih radionica, te troškovi uvežbavanja i obuke za eksploataciju linije metroa. Na dužini linije od 7,0 km je duboki metro sa tunelskim načinom izrade, 1,5 km građen je otkopom male dubine, a 1,5 km linije ide po površinskom terenu. Najveća dubina tunela je na deonici ispod reke Dunava i iznosi 35 m gde su inače, bili

[117] Na poziv grada Budimpešte delegacija grada Beograda, koju su činili Mihailo Švabić - predsednik Saveta za urbanizam i Ratko Vujnović - direktor Direkcije, prisustvovala je svečanom puštanju linije metroa i upoznala mnoge teškoće i probleme u izgradnji. Svečano otvaranje obavljeno je aprila 1970. godine.

složeni geološki i hidrogeološki uslovi rada. Dužina staničnih platformi je 120 m, a u voznom sastavu bila je 6 vagona.

Od 11 metro stanica 8 se nalazi duboko ispod zemlje, jedna stanica je plitko položena, a dve stanice su na površini. Šahtni nagib kod dubokih stanica je 30°, sa tri elevatora kapaciteta 10.000 putnika na čas. Na početnoj istočnoj stanici sagrađena je baza za opsluživanje metro linije.

U pogledu hidrogeoloških uslova u izgradnji ove linije bilo je uz velikih problema. Podzemne vode, pogotovo u predelu bližem reci Dunav, nalazile su se na dubini od 4-6 m ispod površine, a dubina je dostizala i 15-20 m u delovima peskovitog međusloja. Metoda koja je najčešće primenjivana u izgradnji je metoda komprimovanog vazduha, što kao iskustvo može dobro poslužiti u izgradnji beogradskog metroa zbog sličnosti terena u dunavskom priobalju.

Motorni vagoni i sastavi, eskalatori, automatski kontrolni punktovi i drugi uređaji sagarađeni su u saradnji sa sovjetskim preduzećima. Na to su upućivala velika iskustva u gradnji i eksploataciji metroa, istakli su mađarski stručnjaci prilikom otvaranja linije metro 1970. godine.

Budupeštanski metro računat je sa mehaničkom brzinom motornog voza od 90 km/h i sa srednjom tehničkom brzinom od 33,5 km/h, uz uslov da se postava ne zadržava u stanici više od 20-30 s, tako da se linija od 6,5 km metroa savlađuje za 12 minuta. Autor je prilikom otvaranja linije budimpeštanskog metroa na posebnom skupu upoznao stručnjake planere Urbanističkog zavoda grada, Direkcije i ostalih gradskih zainteresovanih stručnih organa[118], te izrazio nadu da u slučaju beogradskog metroa nećemo tako dugo čekati. Projektovanje budimpeštanskog metroa počela je 30 godina pre početka izgradnje, a linija koja je puštena 1970. godine građena je, sa prekidima, 20 godina. Naše stanje, nažalost, danas je (u 1997. godini) tako da smo u tome vremenu od 25 godina izradili samo osnovne studije (od 1970-77.godine) i idejne projekte.

Frankfurt na Majni grad sa 700.000 stanovnika bio je, takođe, grad u kome se beogradska delegacija[119] upoznala sa izgradnjom gradske železnice. Izgradnja je počela 1961. godine, odlukom gradskih vlasti predviđeno je da se linije gradske železnice ispod centralnog dela grada provuku podzemno, a periferne površinski. Ukupna dužina prvobitno projektovanih linija iznosila je 110 km sa 155 stanica. Pravci linija usmereni su radijalno ka centralnoj zoni grada gde se 14 linija svodi na 4. Površinski deo linija sa rampama uvodi se u tunelski deo koji ima ukupnu dužinu od 36 km. u centralnom delu grada međustanično rastojanje je 500 m, dok je na perifernom delu znatno veće. Prosečna brzina kretanja kompozicije je 30 km/h. Tunelski deo trase postavljen je kao plitko ukopana konstrukcija. Paralelno sa tunelskom i staničnom konstrukcijom grade se i podzemni prolazi. Radi obezbeđenja podzemnih konstrukcija na mestu stanica one su spuštene na 1,5 dubinu uobičajene dubine linije.

[118] U prilogu su sačuvana dva materijala: "Osnovni eksploatacioni elementi opreme i organizacije rada metroa" (Laslo Balog) i "Izgradnja budimpeštanskog metroa" (Janoš Kelemen, inženjer).

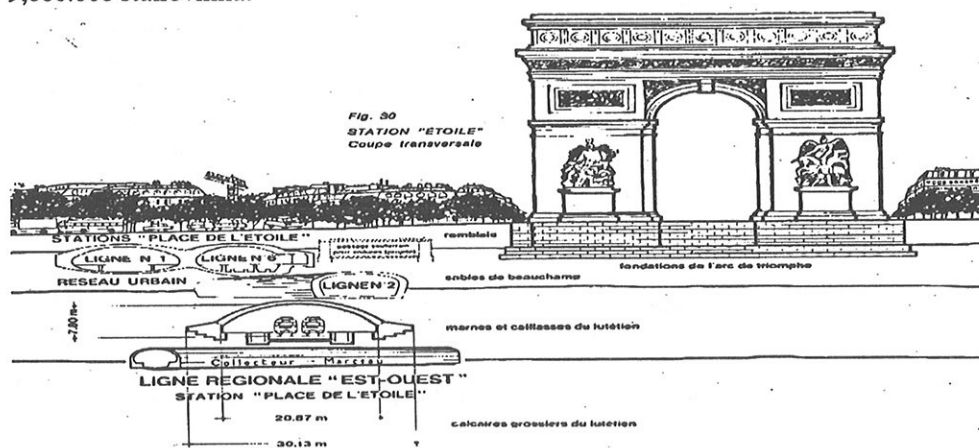
[119] U januaru 1970. godine delegacija Beograda se u Frankfurtu na Majni, na čijem čelu je bio Dragoljub Pejčinović (R.Vujnović, D.Stefanović, i dr.), upoznala između ostalog i sa izradom gradske železnice.

Od 1963-68. godine realizovane su dve linije koje prolaze kroz zaštićen istorijski deo grada gde je svojevrstan kuorizitet bio prolaz kroz objekat koji je praktično u gornjem delu demontiran i ponovo montiran, dok je dalji podzemni deo potpuno rekonstruisan. Takva je npr. stanica "Hauptwehe". Jedan deo trase u dužini od 2 km je interesantan jer je rađen pod zaštitom rudarske podgrade.

Slobodan profil zaštitne konstrukcije sandučastog preseka je 7,15 m širine i 4,80 m visine. U sredini sandučaste konstrukcije nalazi se potpora 30 cm širine. U ovom prostoru je mestimično obezbeđen prostor za prinudnu zaštitu. Gornja ivica šine je od podnožne ploče na 55 cm. Šine su položene preko drvenih pragova na sloju tucanika da bi se amortizovala buka.

Položaj grada u geografskom smislu sličan je Beogradu, deli ga reka, a i broj stanovnika približno je isti.

Upoznavanje sa metroom Pariza bio je zadatak i želja grupe stručnjaka za izradu studije beogradskog metroa. Posredstvom Skupštine grada Beograda i njihovim kontaktom sa predstavnicima nekih francuskih firmi došlo je do posete beogradske stručne ekipe[120] gradu Parizu i preduzeću za javni saobraćaj (RATP) Pariz je u vreme posete 1971. godine imao 2.600.000 stanovnika sa 2.000.000 radnih mesta u užem centru, u okolini bliže centru grada imao je 8.000.000 a u regionu oko 9,000.000 stanovnika.



Slika 49 – Pariz "Etiile" – položaj linija klasičnog i ekspresnog metroa

[120] Program posete organizovan od 25 do 29. januara 1971. godine u Parizu tretiran je sa francuske strane kao program "delegacije Jugoslavije" koja je posetila značajne gradske institucije: RTAP, Urbanistički institut, Atelje Pariz, Saobraćajni institut, gradilišta ekspresnog metroa (Defans i Etals i dr.). Stručnu ekipu predvodio je direktor Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada Beograda (R.Vujnović) a u ekipi su bili prof. J.Katanić dipl.inž.građ., B.Zimonić, B.Jovin arh., B.Matić, K.Vujović arh, D.Stefanović dipl.inž.građ. Generalni direktor pariskog metroa Rerre Weill bio je izuzetno predusretljiv prema beogradskoj delegaciji. On je iz priča svoga oca koji je bio solunski borac u I svetskom ratu, mnogo znao o Srbiji i Beogradu. Autor je iskoristio priliku postavljanja biste Franše d' Eperea povodom uređenja prostora oko izgradnje autoputa i pozvao generalnog direktora pariskog metroa na otvaranje i postavljanje biste što je sa zadovoljstvom realizovano.

Najvažnije masovno prevozno sredstvo Pariza jesu linije železničkog (metro) i autobusnog saobraćaja. Godišnje RATP preveze oko 1,5 milijardu putnika. Metro i železnica prevoze 1,2 milijarde a autobusi 500 miliona putnika. Preduzeće RATP je stvoreno 1948. godine objedinjavanjem metroa i autobuske kompanije.

Grad Pariz je 1960. godine usvojio generalni urbanistički plan, a čine ga 4 velika i 4 mala departmana. Kasnije , 1965. godine, usvojen je regionalni plan Pariza koji je definisao razvojne pravce tako što je na 4 poteza stvorio satelitske gradove. Satelitski gradovi su povezani autoputevima i železnicom sa centrom Pariza. Što se tiče mreže linija autobuskog saobraćaja još 1945. godine uspostavljene su dve mreže: prva mreža opslužuje prigradsku teritoriju do početka mreže metroa, a druga mreža je gradska kao dopuna metroa. Linije metroa nisu paralalene sa linijama autobusa.

Klasične linije metroa u Parizu postoje od 1900. godine, kada su na ulicama putnike prevozile konjske zaprege, čija je mreža gusto prekrivala centar grada. Da bi se rasteretio metro centar Pariza krajem 70-tih godina započeta je izgradnja ekspresnog metroa. To je metro na većoj dubini od klasičnog sa većim rastojanjima stanica, većim brzinama i krajnjim udaljenim stanicama.

U februaru 1970. godine puštena je u saobraćaj prva deonica ekspresnog metroa Defans (Le Defanse), Etoal (Etoile), a plan izgradnje predviđa tri takve linije.

Trase železničkih linija i prigradskih linija metroa ukomponovane su zajedno i maksimalno automatizovane. Računalo se sa 46 km ekspresnog metroa u centrlanom gradskom tkivu Pariza što sa vangradskim linijama do satelitskih naselja čini ukupnu dužinu od 800 km.

Delegacija je upoznajući se sa prostoronim i urbanističkim razvojem Pariza mogla da upozna i metode i postupke u planiranju i načinu rešavanja gradskih problema. U Urbanističkom institutu prikazani su planovi koji se pripemaju za naredni tridesetogodišnji period. Istraživanja su pokazala da će zbog stalnog doseljavanja (oko 45.000 godišnje) u Pariz broj stanovnika u gradu brzo da se poveća na 5 miliona dok je tridesetogodišnja prognoza pokazala da će na kraju tog perioda Pariz imati 14 miliona stanovnika, uzimajući pri tome u obzir mentalitet Francuza da francuska porodica želi da na je na okupu duže, tj. do 27 godina života dece kao i druge motive. Sve to je uputilo planere na traženje urbanističkog razvoja grada koji u osnovi ima saobraćajnu bazu. Ideja o paralelnom gradu (razrađivana na 5 različitih lokacija) je odbačena. Zahtev i uslov da se kod tih gradova može naći sve što i u Parizu bilo je osnovno ograničenje. Rezultati analize mesta rada i mesta stanovanja pokazali su da u 1968. godini između 750 hiljada do 860 hiljada radnika sa periferije radi u centralnom prostoru Pariza, a ako se ta tendencija nastavi taj broj će brzo dostići 1,3 do 1,4 miliona radnika. U osnovi rešenja ovog problema Pariz je predvideo bržu izgradnju satelitskih gradova i bržu komunikaciju u regionalnom prostoru. Zato je planirana izgradnja 16 radijalnih autoputeva i rekonstrukcija kružnih bulevara koji povezuju radijalne pravce, izgradnja linija ekspresnog metroa koji tako zajedno sa železnicom treba da smanje pritisak na centar Pariza.

Prve analize, nakon realizacije dela ovog programa pokazale su da 20 - 25% ljudi manje koristi vlastite automobile u poslovne svrhe. Smanjiti gubitke radnog vremena na putovanje, stari centar što više osloboditi stanovanja i zameniti adekvatnijim namenama koje su takođe životne, usmeriti što više prevoz na javni

transport i u nove centre uneti što više onoga što je kopija istorijskog centra, bili su neki od naglasaka i rešenja koja su istakli pariski planeri.

Upoznavanje sa ogromnim rekonstrukcijama koje Pariz preduzima početkom 80-tih godina ostavljao je na sve stručnjake iz Beograda impresivan utisak. Poseta poslovnom centru Defans gde je podzemna stanica ekspresnog metroa, železnička i autobuska stanica pokazala je da je reč o kompleksnom moćnom centru. Između ostalog zabeležili smo da je u nekoliko visokih solitera na malom gradskom prostoru sagrađeno oko 1,500.000 m^2 poslovnog prostora, 300 hiljada trgovačkog prostora, 6.500 stanova, zatim da su sagrađeni hoteli, škole i servisi. Radnih mesta ima za oko 100 hiljada zaposlenih. Denivelisani transport omogućuje nesmetan pešački saobraćaj. Za izgradnju centra kupovali su se tereni od vlasnika, za stanove koje su rušili obezbeđivali su vlasnicima druge. Puteve i ulice gradi država. Tunele za metro gradi RATP, parking se gradi iz sredstava od nadoknada za parkiranje. U početnim aktivnostima za izgradnju poslovnog centra uzimali su kredite. Cene po m^2 prostora su različite i zavise od namene i položaja u objektu. Trude se da imaju uravnotežen bilans i profit.

Izgradnja linije ekspresnog metroa duboko u podzemlju od "Etala" prema "Nationu" takođe je prikazana beogradskim stručnjacima sa svim elementima. Radovi su potpuno mehanizovani, teren peskovitog i šljunkovitog sastava obezbeđuje se mehaničkim podgradama i sistemom zamrzavanja. Sredstva za izgradnju tunela obezbeđuje RATP-eu: sa 50% vlada, a sa 50% Distrikt. Sami obezbeđuju vozni park putem kredita, ali pošto cena prevoza ne može da pokrije njihovu otplatu traže se državne subvencije.

Prva informacija o toku radova na izgradnji metroa u Beogradu podneta predsedniku grada i ostalim funkcionerima (24. januara 1972.godine) od strane Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju (R.Vujnović i D.Stefanović) bila je koncizna i jasna. Naglašava se da su do sada preduzeti sledeći radovi: (1) pripremljena je bibliografska informacija o studijama, projektovanju, građenju i eksploataciji podzemnih železnica sa 166 bibliografskih podataka; (2) sva naučno-informativna građa navedena u bibliografskoj informaciji postala je dostupna zainteresovanoj stručnoj javnosti; (3) stručna grupa učestvovala je na međunarodnoj Konferenciji o građenju metroa u Mađarskoj; (4) ostvaren je kontakt sa sledećim konsultantskim firmama u inostranstvu koje se bave problematikom metroa, a to su: Pariz-RATP i "SOFRTU", London-London transport, San Francisko-ICA, Frankfurt-DBB, zatim firme "Haris", "Vorkins" i "Beker"; (5) predlog programa buduće studije podobnosti dostavljen je svim konsultantskim firmama na mišljenje, a dobijena su mišljenja od: RATP, Sofrtu, Lond-tansporta i ICA i DBB. U vezi sa tim sačinjen je spisak aktivnosti koji čine projekat realizacije, formiran je konačan program za studiju podoblasti i definisan konačni model metroa u Beogradu.

U realizaciji ovih poslova iz Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda učestvovala je posebno organizovana grupa stručnjaka, kao i iz preduzeća "Energoprojekt", a takođe i stručnjaci iz Zavoda za urbanizam grada Beograda.

U Direkciji za izgradnju i rekonstrukciju Beograda preduzeti su obimni radovi na prikupljanju podloga koje proističu iz sredine (geološki i hidrogeološki podaci i dr.).

Na kraju ove informacije se kaže da "iz dosadašnjih sagledavanja problema uočljivo je da mnoge poslove iz domena studije podobnosti mogu da rade jugoslovenska preduzeća i jugoslovenski stručnjaci".

Polazeći od iskustava i pouka koje je imao Svet u organizaciji izgradnje velikih gradova i od sopstvenih izučavanja naročito u vezi sa urbanističkim razvojem Beograda 2000-te, pokazalo se da skladan urbani razvoj grada nije moguć bez dobro organizovanog sistema javnog gradskog prevoza. Zato je u Odluci Skupštine grada Beograda od 27. marta 1972. godine (Sl. list Beograd br. 17/72) istaknuta obaveza da se u okviru generalnog urbanističkog plana "izradi studija o razvoju javnog saobraćaja u Beogradu sa metroom kao glavnim sredstvom brzog i masovnog prevoza ljudi u gradu, pri čemu će se dobiti odgovori u pogledu izbora sistema tehnologije i ekonomije, konačnih trasa i mesta stanica i drugih elemenata u sklopu Generalnog urbanističkog plana".

S obzirom na ovako odgovoran zadatak poveren Direkciji za izgradnju i rekonstrukciju Beograda, koji se do tada obavljao u okviru Sektora za studije i projektovanje, bilo je nužno osamostaljenje ovih poslova. Krajem 1972. godine Direkcija je zato formirala poseban Sektor za metro i podzemne radove i zaključila više ugovora o poslovnoj saradnji (sa "Energoprojektom" - Beograd, Zavodom za urbanizam grada, Gradskim saobraćajnim predezućem Beograd, Građevinskim fakultetom Beograd, Železničko transportnim preduzećem - Centar za izpitivanje i projektovanje, Direkcijom za izgradnju mostova, Institutom "Mihailo Pupin", Saobraćajnim fakultetom - Beograd, Geozavodom - Beograd i Jugoslovenskim institutom za urbanizam i stanovanje).

Proučavanje postojeće dokumentacije i izrada preliminarnih analiza omogućili su da se utvrdi detaljan plan rada izgradnje metroa u Beogradu koji je podnet nadležnim gradskim organima na razmatranje. Ocenjujući do tada obavljeni posao i date predloge, Skupština grada je na zajedničkoj sednici Gradskog i Privrednog veća od 20. decembra 1973. godine prihvatila Informaciju kao solidnu osnovu za dalji rad na studiji i zaključila da nosiocu zadatka "treba obezbediti finansijska sredstva i drugu potrebnu podršku i pomoć". Ubrzo zatim Skupština je odobrila preraspodelu dela sredstava u Fondu za uređivanje gradskog zemljišta, pa je tako povećan iznos namenskih sredstava za izradu studije podobnosti metroa Beograda[121]. Ugovorom predsednika Skupštine grada Branka Pešića i direktora Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda Ratka Vujnovića (26. aprila 1974. godine) bliže su utvrđeni zadaci, obim istraživačkih i pripremnih radova na izgradnji metroa.

Studija tehničko-ekonomske podobnosti brzog javnog gradskog saobraćaja u Beogradu, kako je u konačnom obliku nazvana, osnovni je i sveobuhvatni program izgradnje metroa ali, i koncepcija javnog gradskog saobraćaja u Beogradu. Rad na studiji organizovan je po Programu utvrđenom u postupku izrade, a sastojao se od tri faze:

---

[121] Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda u saradnji sa Urbanističkim zavodom i "Energoprojektom', podnela je decembra 1973. godine Skupštini grada potpuniju "Informaciju o pripremama i merama koje se preduzimaju za izgradnju metroa u Beogradu". Za direktora Sektora za metro postavljenje D.Stefanović,dipl.inž.građ.

Prva faza obuhvata opštu analizu potreba u saobraćaju, formulišu se programski uslovi za sistem javnog putničkog prevoza i utvrđuje optimalni sistem javnog gradskog saobraćaja za Beograd 2.000-te godine.

Druga faza obuhvata urbanističko-tehničku razradu sistema i plan etapne izgradnje javnog gradskog saobraćaja sa ocenom ekonomskih pokazatelja.

Treća faza studije obuhvata detaljnu razradu urbanističkih i inženjerskih rešenja koja omogućavaju projektovanje prve etape i realizaciju metro sistema.

Planiranje i projektovanje i rad na studiji podobnosti beogradskog metroa bio je olakšan time što je Generalni urbanistički plan Beograda 2.000.-te bio usvojen 1972. godine. Analizirane su potrebe javnog gradskog prevoza kao i za Generalni urbanistički plan: administrativno područje Beograda, statističko područje, saobraćajne studije i područje Generalnog urbanističkog plana kao što se vidi na slici 52.



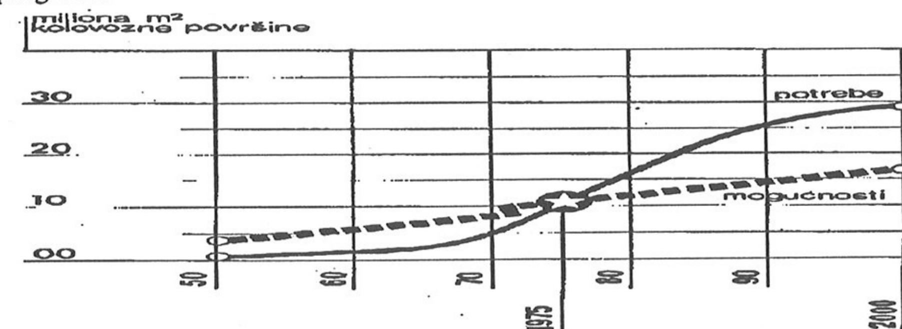
Slika 50 – Generalni urbanistički plan Beograd-2000

Geološki sklop terena veoma važan u prikazu mogućeg rešenja beogradskog metroa analiziran je po elementima stratigrafskih formacija. Na bazi raspoloživog dokumantacionog materijala dat je prikaz ovih formulacija sa preglednom inženjersko geološkom kartom.

Socioekonomske karakteristike date prema prognozama za 2.000.-tu godinu i to: na administrativnom području Beograd će imati 1,867.000.000 stanovnika, a na području GUP-a 1,450.000.000 (kao donja granica).

Zaposlenost kao faktor koji bitno opredeljuje pravce prevoza po GUP-u je u prognozi za 2.000. godinu 766.000 zaposlenih među kojima je znatan broj zaposlenih izvan granice GUP-a.

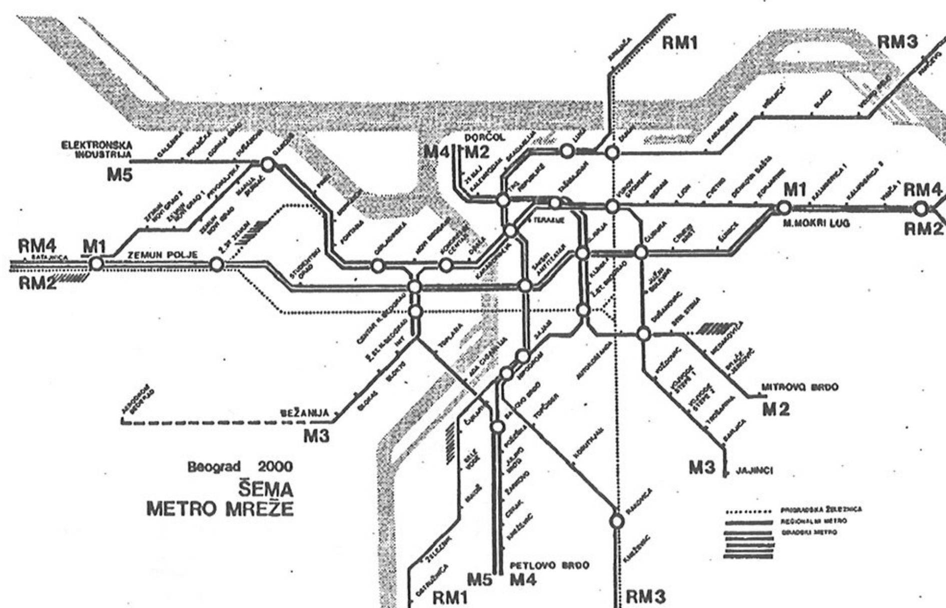
Prostorna organizacija grada prema prognozama GUP-a "izazvana novom stambenom izgradnjom i privređivanjem, razvijaće se izgradnjom većih koncentrisanih naselja na slobodnim nedovoljno izgrađenim prostorima. Razvojni pravci idu prema Batajnici, Vinči i Železniku. Bitan preduslov razvoja za to je saobraćajni sistem. Podaci o potrebama prosečnog radnog dana u prevozu pokuzaju da će u Beogradu 2.000. godine biti oko 6 miliona putovanja na dan, a da će broj individualnih automobila 2.000. godine biti 650 hiljada u Beogradu. U strukturi prevoza u vršnom času opterećenja 51,5% prevoza obavljaće javni gradski prevoz, 16,5% individualni prevoz, a 32,0% otpada na pešake. Analize angažovanja prostora za potrebe javnog gradskog saobraćaja i prostora za individualni saobraćaj pokazale su da postoji veliki nesklad potreba i mogućnosti. U grafikonu na slici 53 date su ove prognoze.



Slika 51

potrebe i mogucnosti izgradnje putne mreže za individualni saobraćaj

Pokazalo se da je potrebno dvadestostruko više prostora kolovoznih površina za individualni saobraćaj, nego površina za javni gradski saobraćaj. Međutim, i rešenja sa površinskim javnim gradskim prevozom uzimajući u obzir maksimalne mogućnosti prevoza od 15-18 hiljada putnika po času/smer na mnogim pravcima (Brankova ulica, Kneza Miloša, Bulevar JNA i dr.), ne mogu se na zadovoljavajući način rešiti površinski. Zato je bilo nužno rešenje saobraćajnih problema Beograda za budućnost tražiti putem javnog gradskog prevoza, a prema studiji podobnosti brzog javnog saobraćaja kao najpovoljnije rešenje izabrana je podzemna železnica - gradski i regionalni metro sistem.



Slika 52 - Šema metro mreže Beograd 2000

Predviđena je izgradnja 5 samostalnih metro linija gradskog tipa i 4 linije nezavisnog regionalnog metroa koji na etapnim koridorima koristi postojeće i planirane trase železnice. Metro je spregnut sa autobuskim saobraćejm kao glavni dopunski vid prevoza kako za gradska, tako i za regionalna putovanja.

Program izgradnje metroa predviđen za dvomilionski Beograd[122] podrazumeva izgradnju deonica M_1 i M_2 u dužini od 14,2 km mreže (povezivanje železničke stanice "Vukov spomenik" sa centrom i Novim Beogradom - "Merkator" i železničke stanice "Prokop" sa centrom grada). Predviđene faze izgradnje date su na slici 67

Troškovi izgradnje metroa računati po cenama 1976. godine, a na osnovu projekata inostranih radova prve etape i osnovnih pokazatelja opreme za konačan sistem iznosili su 275 miliona dinara po km linije. Metro na ovom najopterećenijem gradskom potezu imao je zadatak da već u početnoj fazi realizacije otkloni teškoće u normalnom funkcionisanju gradskog života i da poveća standard i komfor prevoza građana Beograda.

Predložena varijanta gradskog metroa ima ukupnu dužinu od 68 km dvokolosečnih pruga koje obrazuju ovu mrežu, od čega se 58,5 km mreže nalazi u

[122] Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda - Sektor za metro i podzemne radove pripremila je za javnu raspravu tri publikacije: Planerske postavke 2.000. godine (avgust 1976.), Tehničko-ekonomske postavke 2.000. (septembar 1977.) i Metro rezime (obrađivači: VD rukovodilac Sektor V.Vajda dipl.inž.građ., prof. J.Katanić dipl.inž.građ, B.Jovin arh., prof. M.Maletin dipl.inž.građ. i saradnici.

podzemnim konstrukcijama, a 8,85 km na nadzemnim. Predviđena je izgradnja 68 stanica metroa sa prosečnim međustaničnim rastojanjem od 900 m..



Slika 53 - Program razvoja prve etape metro sistema po fazama izgradnje

Planirani regionalni metro povezuje spoljno-gradska područja sa centralnom zonom. Veza gradskog i regionalnog metroa u centralnoj zoni ostvarena je na stanicama Terazijska terasa i Trg Republike koje zajedno sa stanicom Tašmajdan u centru grada čine trougao kao najprihvatljiviji vid funkcionalnosti metro sistema. Dužina dvokolosečnih pruga regionalnog metroa iznosi 42,3 km od čega podzemne deonice iznose 23,5 km na delu kroz kompaktno gradsko tkivo. Ostali deo trase je površinski spregnut sa železničkim linijama u prigradskom području. Od ukupno 25 stanica regionalnog metroa, 13 stanica su podzemnog tipa.

U izračunavanje troškova izgradnje metroa uloženo je dosta napora da bi se što realnije sagledali ukupni investicioni troškovi (cene iz 1975. godine). Za predloženi sistem Beograd 2000. godine procenjeno je da će troškovi isnositi 18.109 miliona novih dinara za gradski metro i 9.981 milion novih dinara za regionalni metro. Troškovi eksploatacije metro sistema procenjeni su na osnovu usvojene inostrane tehnologije i njihovog iskustva na sumu od 9,876 miliona dinara (troškovi održavanja i operativni troškovi odnose se na oba sistema).

O troškovima izgradnje metroa u Beogradu i načinu finansiranja izgradnje bilo je mnogo procena i konsultacija i sa stranim potencijalnim učesnicima u izgradnji. Jedna od značajnih konsultacija o izgradnji i finansiranju beogradskog metroa obavljena je sa graditeljima moskovskog, lenjingradskog i kijevskog metroa

za vreme posete beogradskih stručnjaka[123], od 1-5. marta 1973. godine. Ova poseta organizovana je na inicijativu predsednika Branka Pešića i u dogovoru sa ambasadom SSSR-a u Jugoslaviji i imala je veliki stručni značaj za naše predstavnike. Svcstrano su pokazani i prikazani problcmi, zadaci i tcškoćc u izgradnji mctroa u tri pomcnuta grada. Što sc tičc troškova izgradnjc mctroa, sovjctski sručnjaci ukazivali su na razlikc kojc zavisc mnogo od konkrctnih urbanih, rcljcfnih i gcoloških prilika, ali su prihvatili prosečnu orijentacionu računicu od 20 miliona dolara po km linije. Polazeći od takve procene, koštanje gradskog metroa Beograda procenjeno je na 1,360 do 1.500 miliona dolara što je po mnogim procenama bilo prihvatljivo. U toku ove posete Moskvi šefa naše delegacije primio je zamenik ministra za transport sovjetske vlade i tom prilikom je sovjetska strana predložila finansiranje izgradnje beogradskog metroa. Predlog je bio realno zasnovan s obzirom na stalni suficit od oko 1,0 milijardi dolara u međusobnoj trgovinskoj razmeni u korist Jugoslavije, i s obzirom na sovjetsku zainteresovanost za plasiranje svoje opreme za metro Beograda.

Takva izvanredna prilika i pored nastojanja predsednika Branka Pešića iz Skupštine Beograda (o ovoj mogućnosti obavešten je i zamoljen za razumevanje predsednik Tito) nije mogla biti realizovana. Predlozi Beograda nisu mogli dobiti saglasnost u saveznim organima i pored evidentnog stanja da je naš suficit u robnoj razmeni postokao dugi niz godina. Kredit od 1 do 1,5 milijarde dolara Beograd je mogao dobiti pod izuzetno povoljnim uslovima i pristupiti bržoj realizaciji beogradskog metroa. Sprečila je to, nažalost, jugoslovenska surevnjivost.

---

[123] Delegaciju je predvodio direktor Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda (R.Vujnović) sa članovima: prof. J.Katanić, B.jovin, L.Marković, K.Vujović, D.Stefanović i M.Nikolić.

POGLAVLJE V

PLANOVI VELIKIH REKONSTRUKCIJA

KLINIČKI CENTAR MEDICINSKOG FAKULTETA U BEOGRADU

U periodu 1970-1973. godine u Direkciji za izgradnju i rekonstrukciju urađeno je više varijanti Programa za izgradnju i rekonstrukciju Medicinskog fakulteta u Beogradu. Priprema varijanti mikrozoninga prolazila je kroz mnoge faze preispitivanja u okviru struktura i organa Medicinskog fakulteta u Beogradu i gradskih nadležnih organa, Konačno je, posebna specijalizovana stručna komisija Urbanističkog zavoda grada Beograda prihvatila mikrozoning 26. jula 1973. godine. Na toj osnovi i posle razmatranja stanja postojećih objekata, budućih potreba zdravstva i Medicinskog fakulteta, savremene organizacije zdravstvene službe uopšte, utvrđena je koncepcija novog Kliničkog centra koji sa postojećim klinikama i institutima predstavlja jednu funkcionalnu celinu u zdravstvenom, nastavnom i istraživačkom pogledu. Intenziviranj rada na programskom konceptu Kliničkog centra mnogo je doprinela situacija stvorena definitivnim lociranjem Vojnomedicinske akademije na Banjici[123] i njenim iseljenjem iz kruga bolnica Medicinskog fakulteta.

Izuzetna je i atraktivna lokacija na kojoj se nalazi Univerzitetski klinički centar. Teren na kome se nalazi ovaj kompleks obuhvata jugozapadni deo platoa zapadni Vračar od kote 110 do kote 125 m.n.m. koji se spušta prema reci Savi dok je južna strana okomita, strma, orijentisana prema autoputu (nekadašnjem koritu Mokroluškog potoka) - kota 80 do 90 m.n.m. Zaravan prema Svetosavskom platou i blago spuštanje prema Slaviji daju lokaciji klničkih bolnica siluetu grada koja je impresivna u vizuri Novog Beograda, Dedinja ili autoputa.

Izgradnja medicinskih zgrada na ovom prostoru započeta je 1861. godine kao udaljenoj periferiji na kojoj je sagrađen prvi psihijatrijski dom. Kasnije su sagrađeni ginekološka (1902. godine) i hiruška (1909. godine) odeljenja beogradskih bolnica. Prvu koncepciju da se na tom prostoru gradi Medicinski fakultet imao je dr M.Jovanović - Batut, pa je 1905. godine, kada je Velika škola prerasla u Univerzitet, ova koncepcija počela da se realizuje. Posle I svetskog rata (6. februara 1920. godine) došlo je do potpunog ostvarenja ove ideje i tokom međuratnih decenija Medicinski fakultet je jačao i izrastao po broju studeneta u jednu od najvećih medicinskih škola u Evropi. Da bi se Fakultetu omogućio rad izgrađene su i privremene zgrade - klinike gde su bila smeštena odeljenja Opštedržavne bolnice i Glavne vojne bolnice.

Između dva rata izgrađene su ili adaptirane i sve zgrade u kojima je smešten Fakultet. Posle oslobođenja 1944. godine izgrađene su zgrade Ginekološko-akušerske klinike (započeta 1950 - završena 1963. godine), Onkološkog instituta (1946), Dekanata (1954), amfiteatra "Silos" (1947), paviljon Neuropsihijatrijske klinike (1951.), Anatomskog instituta (1954.) i Neurohiruške klinike (1973.godine).

---

[123] Dugo su trajali pregovori grada Beograda (u ime grada Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju) i vojnih organa JNA oko dislociranja VMA. Presudnu odluku doneli su general Nikola Ljubičić i predsednik Skupštine grada Beograda B. Pešić o preseljenju VMA na lokaciju Banjice. Aranžmanom između Direkcije i organa JNA međusobno su kompenzirani troškovi postojećih i novih ulaganja. Objekti VMA na starim lokacijama ustupljeni su beogradskom zdravstvu na korišćenje.

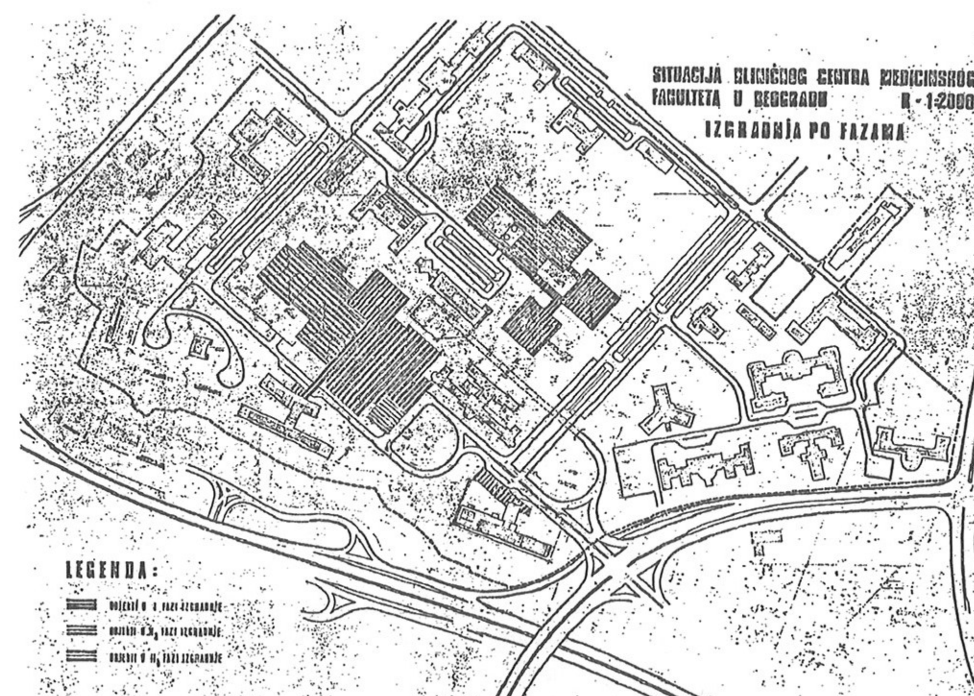
Osim toga ratna razaranja objekata bila su vrlo velika (Interna "A" klinika, Patološki institut i dr.) pa je njihovo obnavljanje takođe bio veliki posleratni napor.

Organi upravljanja Medicinskog fakulteta u posleratnom periodu, osim brige o podizanju kadra (od 1945-69.godine diplomiralo je 10.404 lekara) traže rešenja i u rekonstrukciji i modernizaciji službi i rada Fakulteta. Tako je u 1960. godini Savet Fakulteta usvojio "Građevinski program za rekonstrukciju i izgradnju Medicinskog fakulteta" na osnovu koga je 1963. godine (arh. M.Macura) sačinio programske skice najveće ustanove rekonstruisanog Fakulteta - klinički blok oko 65.000 m^2 površine. Program kliničkog bloka bio je predmet širih rasprava i korekcija, sugerisane su mnoge izmene i dopune te je u maju 1966. godine izrađen elaborat "Osnovi koncepcije kliničkog bloka Medicinskog fakulteta" (obrađivač: arh. M.Macura i saradnici, a u Komisiji je osim učesnika sa Fakulteta bio potpredsednik grada M.Žegarac, načelnik Sekretarijata za zdravlje dr V.Plečaš i direktor Zavoda za zdravstvenu zaštitu grada dr R.Đulaković). Prema elaboratu "Urbanističko rešenje kompleksa Medicinskog fakulteta", koji je prihvatio Urbanistički zavod grada Beograda, locirani su juna 1968. godine klinički blok, kuhinja, toplana, zgrada Neurohiruške klinike i Dispanzer bolnice za duševne bolesnike.

Od juna 1970. godine Odlukom Veća Medicinskog fakulteta, prisupa se intenzivnom programiranju i projektovanju a zatim izgradnji i rekonstrukciji Kliničkog centra Medicinskog fakulteta u Beogradu[124]. Savremeni Klinički centar Kliničkog centra Medicinskog fakulteta u Beogradu predstavlja jedinstvo nastavnog procesa, naučnoistraživačke delatnosti i rada na zdravstvenoj zaštiti stanovništva. Nakon rasprave o mikrozoningu i detaljnom urbanističkom planu kompleksa, ne samo u Odboru za izgradnju Kliničkog centra, nego i u Republičkom Izvršnom veću, Republičkom i Gradskom sekretarijatu za zdravlje, Urbanistički zavod i grad Beograda prihvatili su konačno soluciju o izgradnji ovog velikog i značajnog medicinskog kompleksa. Urbanističkim uslovima, utvrđenim na osnovu ovih analiza, obuhvaćena je teritorija od 37,5 ha gradskog zemljišta u okviru kompleksa nazvanog klinički centar "Vračar", između ulica Kneza Miloša, autoputa, Deligradske, Višegradske i transverzale. Analiza prostornih mogućnosti pokazala je da na datom terenu može biti plasirana podna površina objekata od oko 300.000 m^2, a od toga postojeći kvalitetni fond čine objekti u bruto površini od 172.466 m^2, a zatim da je potrebno izgraditi oko 125.000 m^2 da bi kompleks medicinskog centra funkcionisao kao savremena medicinska ustanova.

---

[124] U cilju izrade medicinskog i građevinskog programa Medicinski fakultet i Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda obrazovali su radnu grupu (Odbor: prof. B.Božović, prof. dr Stefanović, prof.dr M.Savičević, prof.dr S.Stojiljković, prof.dr M.Budisavljević, prof.dr B.Vujadinović, prof.dr Lj.Rakić, prof.dr S.Harijadis, prof.dr B.Radmanović, prof.dr B.Antel, dr V.Slavković, dr M.Japundžić i dr B.Čolaković sa Medicinskog fakulteta i inž.arh. V.Stojković, inž.arh.D.Balzarena, inž.arh.Lj.Micić, inž.Č.Božović, inž.arh.R.Ercegovac, inž.B.Prašić, inž.Đ.Vučković, inž.D.Matić, inž.B.Nikolić i the. V.Radović, kao i direktor Sektora projektovanja (B.Matić) i Generalni direktor Direkcije sa pomoćnicima. Predloge programa i projektnog zadatka Kliničkog centra razmatrala je i posebna grupa specijalista, projektanata Beograda, Ljubljane, Zagreba i Sarajeva.



Slika 54 - Šema detaljnog plana Kliničkog centra – faze izgradnje

Ocenu koncepta datu u elaboratu "Medicinski program i projektni zadatak za izgradnju Medicinskog fakulteta u Beogradu" dali su i poznati eksperti Svetske zdravstvene organizacije. Tako prof. P.Aurousean u svojoj oceni kaže: "Univerzitetska bolnica u Beogradu je predivno smeštena u gradu. Ona je relativno pored samog centra grada. Biće čvrsto vezana sa novim autoputem i nalazi se preko puta železničke stanice. Biće, može se reći, veoma pristupačna pacijentima koji dolaze na konsultacije iz samog grada, bolesnicima koji dolaze železnicom iz Srbije, kolima hitne pomoći koja dolaze bilo iz grada, bilo sa autoputa. Biće takođe bilizu studentima medicine i osoblju. U mnogim zemljama poznato je nema ovakvih uslova što im je veliki nedostatak".

Rešavajući funkcionalne sadržaje objekata, znatan broj dotrajalih i neuslovnih objekata na kompleksu predviđen je za rušenje (oko 130.000 m^2) i to sukcesivno u I fazi izgradnje 10.400 m^2, u II fazi 19.751 m^2 i u IIb fazi izgradnje 24.902 m^2. Izgradnja novih objekata planirana je u dve faze: 32.831 m^2 u I fazi i 76.211 m^2 u II fazi. U konačnom konceptu izgradnje Kliničkog centra planirano je ukupno 3.460 postelja za smeštaj bolesnika i 5.000 zaposlenih.

Rekonstrukcija površina novih objekata koji će se izgraditi na kompleksu Medicinskog fakulteta prikazana je u narednoj tabeli.

Tabela 64. Klinički centar - novi objekti

Objekat	Neto korisna površina u m²	Bruto podna površina u m²
1	2	3
A. Klinički centar	59.698,0	96.806,0
B. Objekti toplane, perionice, incekeratora	2.184,0	3.276,0
za spaljivanje smeća	4.907,0	7.360,0
C. Objekti ekonomskog bloka	1.600,0	1.600,0
D. Garaže		

U programu i projektnom zadatku date su osnovne smernice za adaptaciju i rekonstrukciju postojećih objekata koji će biti predmet posebnih programa u kompleksu. Objekti tehničke infrastrukture, uređenja i ozelenjavanja slobodnih površina, rasvete i dekorativnih elemenata prikazani su detaljno, jer se za to koristio snimljeni katasta svih instalacionih i infrastrukturnih sistema.

Raseljavanje stanara iz kompleksa Medicinskog fakulteta bio je veliki problem. Još uvek je ostalo za iseljavanje 212 porodica iz objekata Medicinskog, Stomatološkog i Farmaceutskog fakulteta i kruga klinika i instituta. Ne manji zadatak je energetsko obezbeđenje. Pri sagledavanju kapaciteta trafostanica potrebne snage utvrđeno je da je za klinički centar potrebno 6 x 630 = 4.440 kVa, za ekonomske objekte 2 x 630 + 1 x 250 = 1.510 kVa i za centralne kotlarnice 1 x 630 = 630 kVa. Vodilo se strogo računa da se obezbedi potrebna električna snaga za sve vrste instalacija.

U novosagrađenom objektu "Klinički centar" veoma funkcionalno je rešen centralni objekat kompleksa, a rekonstruisani su i privedeni konačnoj nameni mnogi objekti VMA i objekti pratećih potreba[125]. Najveći propust uloženih napora je to što uporedo sa privođenjem objekata zadatoj funkciji nije vršeno i raščišćavanje i rušenje dotrajalih objekata. Ostaje to veliki zadatak za budućnosti.

Naše zdravstvo ne bi smelo da izgubi iz vida činjenicu da je grad Beograd, odnosno Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda, dajući na korišćenje oko 500.000 m² prostora ulažući sredstva u uređivanje zemljišta na kompleksu Medicinskog fakulteta, dao ogroman doprinos njegovom razvoju. Verovatno bi, s obzirom na novo shvatanje savremenog lečenja povremeno bilo celishodno preispitati organizacionu, pa otuda i prostornu strukturu smeštaja zdravstvenih potreba grada. Iskustva pokazuju da su u tom domenu opštegradske uštede moguće i da mogu biti velike i značajne.

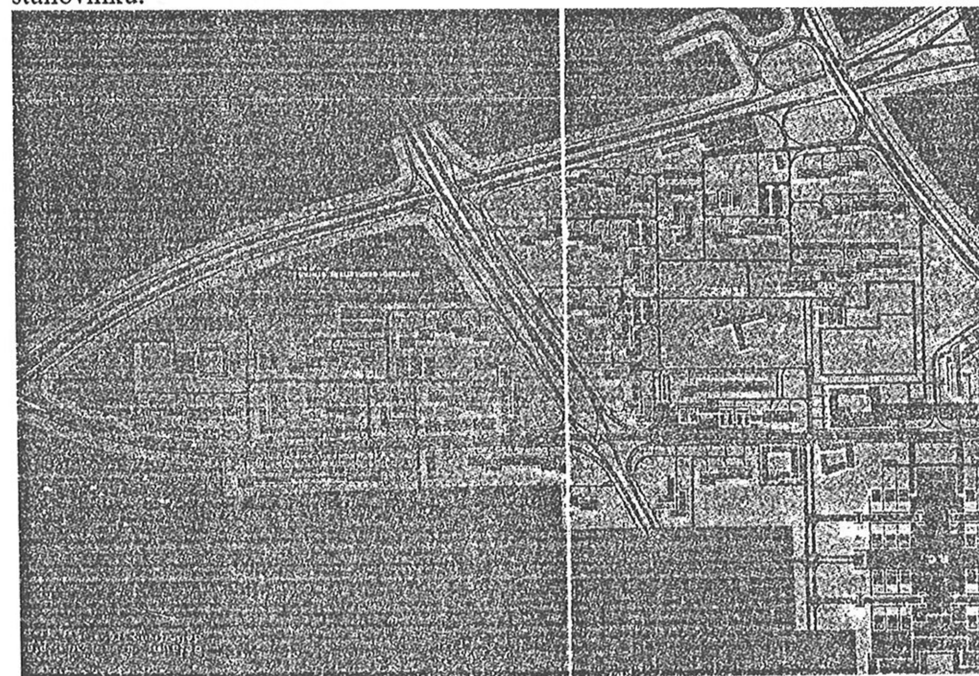
[125] Na osnovu projekata Sektora za projektovanje Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda (glavni projektant: D. Balzareno,dipl.ing.arh. i saradnici) radove je izveo KMG "Trudbenik" (direktor D.Lapčević i saradnici) uz investitorski nadzor (R.Jovičić,dipl.ing.), Kliničkog centra (dir. M.Sretenović)

REKONSTRUKCIJA XI I XII MESNE ZAJEDNICE NA VRAČARU

Na jugozapadnoj padini Vračara, unutar teritorije dveju mesnih zajednica (XI i XII), a na zahtev Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda, izrađen je u Urbanističkom zavodu Detaljni urbanistički plan. Obuhvaćena je teritorija između ulica: Save Kovačevića, Vojislava Ilića i Južnog bulevara.

Inicijatori ove rekonstrukcije podstaknuti zahtevima da se stambena izgradnje ostvari bliže centru grada, a imajući u vidu izuzetno povoljan položaj ovog prostora sa velikim procentom dotrajalog stambenog fonda, prostora koji je dobro saobraćajno povezan sa gradskim centrom, odabrali su XI i XII mesnu zajednicu. Značajno je bilo i to što ovaj prostor preseca, u GUP-u planirana, važna saobraćajnica - istočna magistrala (Pančevački most - Avalski drum).

Predlogom rekonstrukcije, uz izvršene obimne prethodne studije i analize postojećeg stambenog i drugog fonda komunalne i druge tehničke infrastrukture te geoloških i geomehaničkih prilika, data su dobra i funkcionalna rešenja. Mesna zajednica XI, formirana u okviru novoprojektovanih ulica Save Kovačevića, istočne magistrale, Južnog bulevara i nove transverzale, obuhvata površinu od 17,9 ha i omogućava izgradnju od 1.980 stanova. Planirana gustina naseljenosti je 500 stanovnika/ha, a slobodne rekreativne površine planirane su da budu 10,06 m² po stanovniku.



Slika 55 - Urbanistička organizacija teritorije i elementi programa rekonstrukcije (XI i XII mz. Vračar)

Mesna zajednica XII ograničena je saobraćajnicama - Ulicom Vojislava Ilića, Južnim bulevarom, Istočnom magistralom i kompleksom Sportsko rekreativnog centra. Zahvata 8,36 ha i planira izgradnju 1.085 stanova sa gustinom naseljenosti od 468 stanovnika/ha. Slobodne rekreativne površine po stanovniku iznose 10,64 m^2.

Rekonstrukcijom[126] ove teritorije sticana su prva iskustva u gradu kada su u pitanju širi gradski potezi. Reč je o konfiguraciji terena koji je po izgrađenosti karakterističan za širi urbani prostor Beograda. Danas je ovaj program delimično realizovan, a pouke iz ovog obimnog posla još nisu izvučene.

REKONSTRUKCIJA BULEVARA VOJVODE STEPE

Detaljni urbanistički plan poteza Bulevara vojvode Stepe obuhvata pojas od Autokomande do Kumodraške ulice. U tom planu centralno mesto dato je zoni obuhvaćenoj ulicama Maksima Gorkog, Gostivarskoj, Vitanovačkoj i Jove Ilića (blokovi duž Ulice vojvode Stepe – blok IV, V i X). Ovi blokovi obuhvataju sadržaj rejonskog centra koji pored sadržaja centra, delom i stanovanja čine kompozicionu celinu.

Potez Bulevara vojvode Stepe ima 11 blokova obuhvaćenih detaljnim urbanističkim planom po kome je sagrađeno više poslovnih, proizvodnih i prodajnih objekata, ali i oko 120.000 m^2 stambeno prostora pretežno u zgradama niže spratnosti. Rekonstrukcija ovog poteza zahteva bitnu promenu strukture objekata u tom planu pa je tako predviđeno da se poruši oko 53.000 m^2 stambenog prostora među kojima su (39.300 m^2) mahom prizemni objekti.

Rekonstrukcija poteza Bulevara vojvode Stepe započeta je izgradnjom centralne zone koja je bila predmet konkursa za izradu idejnog rešenja a koji je raspisao "Impros" – Poslovno udruženje (direktor A.Marković) i Društvo arhitekata Beograda.

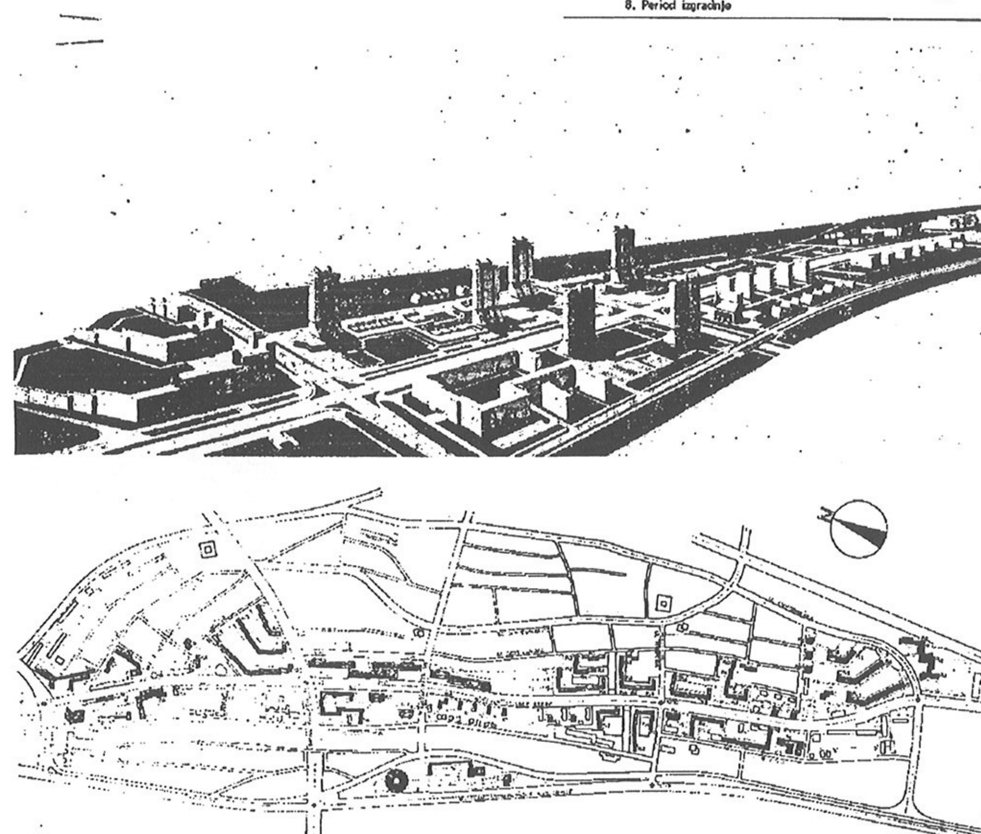
Izrada projekta poverena je autorima provonagrađenog rada (prof. B. Aleksić, dipl.inž.arh. i S. Aleksić, dipl.inž.arh.) koji je razrađen u projektantskom zavodu GP "Rad" - Beograd. Prostornu celinu ovog dela rekonstrukcije Bulevara čine stambene kule sa sadržajem rejonskog centra i četvorospratne stambene zgrade u "meandru". Tipizacija konstrukcije, konstruktivnih i arhitektonskih elemenata izraženi su u celini zahvata s tim što su bitni sadržaji rejonskog centra kaskadno obuhvatili visoke stambene objekte. Sistematizovanjem elemenata i unifikacijom u postupku građenja omogućena je primena savremen teholgije. U izvođenju radova takav projekat omogućio je postizanje dobrih rezultata kako u brzini građenja tako i u ekonomičnosti.

[126] Program rekonstruktije dao je Urbanistički zavod grada Beograda. Glavni projektant je arh. Stojan Maksimović i saradnici: arh. D.Kodović, arh.M.Jeftić, arh.M.Janković, inž.N.Gosić, inž.Đ.Radulović, inž.V.Kanjev, inž.S.Milenković i inž. S.Derfi. Složenom zadatku uređenja slobodnih površina u stambenim naseljima i blokovima u rekonstrukciji značajan doprinos dali su pregaoci tog vremena: ing. M. Stanjević, ing. B.ProšIć, arh. B.Popović –Mesarović, arh. O.Nikolić I drugi iz "Gradskog Zelenila i "Rasadnika"

Bulevar Vojvode Stepe

INVESTITOR I ORGANIZATOR IZGRADNJE: DIREKCIJA ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU GRADA
PROJEKTANT: STOJAN MAKSIMOVIĆ, dipl. ing. arh.
PROJEKTOVANJE I IZGRADNJA SU U FAZI PRIPREMA

OSNOVNI PODACI	Rekonstrukcija blokova
1. Veličina kompleksa (ha)	36,67
2. Broj novih stanova	4.158
3. Korisna površina novih stanova	230.715
4. Broj novih stanovnika	15.000
5. Korisna površina pratećih objekata	14.603
6. Broj parking mesta	1.796
7. Broj garažnih mesta	169
8. Period izgradnje	



Slika 56 - Reonski centar poteza Bulevara Vojvode Stepe

Visoke kule (20-spratnice) izgradilo je GP "Rad" (direktor A. Jojić, dipl.inž.arh.), a stambene objekte u "meandru" GP "7. juli" (direktor R. Drinjak).

Još u fazi izgrađivanja i definisanja urbanističkog koncepta centralna zona je zamišljena kao okosnica celog poteza Bulevara gde su došli do izražaja naglašenost i likovni identitet ovog prostora. Ovi akcenti u silueti Beograda imaju veliki značaj, a graditeljsko dostignuće posebno.

REKONSTRUKCIJA BULEVARA REVOLUCIJE

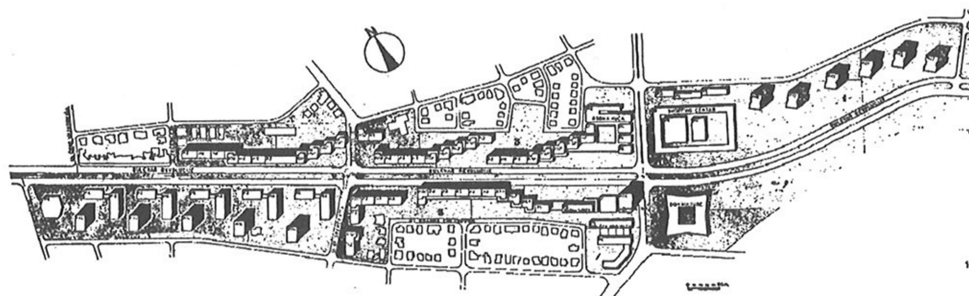
Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda raspisala je javni konkurs za arhitektonsko i urbanističko rešenje rekonstrukcije blokova I, II i III duž Bulevara revolucije od Ulice Zečevićeve do Gospodara Vučića (prvu nagradu dobili su

arhitekti Z. Žunković i M. Živadinović). Na osnovu konkursnog rešenja, uz manje izmene izrađeni su projekti i sagrađeni objekti. Projektovanje, uz saradnju dobitnika provonagrađenog rešenja, izvršeno je u projektnim biroima GP "Napred" i KMG "Trudbenik" koji su bili i izvođači radova. Ukupno je sagrađeno 1.402 stana u sva tri bloka, a građenje je vršeno etapno u zavisnosti od obimnih radova na pripremi terena (raseljavanje stanara i pogona, rušenje postojećih objekata i opšta komunalna priprema), tako da je pretežan broj stanova sagrađen u periodu 1970-1974. godine. Funkcionalni razmeštaj objekata, arhitektura i kvalitet radova dati na zavidnoj visini, imali su i neke osobenosti koje kao iskustvo može da posluži trajnije u izgradnji Beograda. Objekti su (pojedine njegove lamele) sagrađeni tako da su u potkrovlju sagrađeni ateljei u obliku mansardnog (zakošenog) krova, u prizemlju objekata projektovani su i sagrađeni lokali, prizemni deo kod svih objekata je povučen tako da se ispred lokala formira trem, a obezbeđeni su pešački i kolski prilazi. Podrumski delovi funkcionalno su vezani (najčešće za sadržaje smeštaja potreba lokala, a obezbeđen je i dvonamenski garažni prostor za smeštaj automobila stanara zgrade.

INVESTITOR I ORGANIZATOR IZGRADNJE:	DIREKCIJA ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU GRADA
PROJEKTNA ORGANIZACIJA I PROIZVOĐAČ STANOVA:	POSLOVNO UDRUŽENJE PROIZVOĐAČA ZA INDUSTRIJSKU PROIZVODNJU STANOVA I DRUGIH INVESTICIONIH OBJEKATA — »INPROG«
PROJEKTANTI:	Z. ŽUNKOVIĆ, dipl. arh. M. ŽIVADINOVIĆ, dipl. arh.
PROJEKTANT I IZVOĐAČ KOMUNALNIH OBJEKATA:	GRADSKA KOMUNALNA PREDUZEĆA (Preduzeće Beogradski vodovod i kanalizacija, Preduzeće elektrodistribucije, i preduzeće PTT saobraćaja)

OSNOVNI PODACI	Stambeni blokovi I, II, III
1. Veličina kompleksa (ha)	9,00
2 Broj novih stanova	1.116
3. Korisna površina novih stanova	80.650
4. Broj novih stanovnika	4.255
5. Korisna površina pratećih objekata	29.538
6. Broj parking mesta	460
7. Broj garažnih mesta	208
8. Period izgradnje	1969/74





Slika 57 - Bulevar revolucije od Zečevićeve do Gospodara Vučića

Atraktivnost lokacije ovog dela Bulevara revolucije nije stvarla probleme finansiranja, bez obzira što su troškovi uređivanja zemljišta bili visoki, zbog velikog udela troškova proušenih stanova (18.500 m^2 porušenog prema 84.000 m^2 korisnog novoizgrađenog stambenog prostora). Rekonstrukcija ova tri bloka na Bulevaru revolucije značajna je i po tome što je to prva veća, kompleksnija sanacija postojećih gradskih četvrti u Beogradu gde su naši graditelji stekli veliko iskustvo. Osim toga, objekti po svojoj arhitekturi i lokaciji, značajno obogaćuju siluetu grada.

POGLAVLJE VI

OPTIMIZIRANJE REZULTATA IZGRADNJE GRADA - PLANOVI, OBJEKTI I ORGANIZACIJA -

Kraj '70-tih i polovina '80-tih godina u izgradnji Beograda predstavljaju period značajan za podsticaj iznalaženju optimalnih okvira razvoja. U tim godinama uspešno se ispunjavaju doneti razvojni planovi, rešava veliki stambeni deficit, izgrađuju infrastrukturni sistemi, proširuju proizvodni kapaciteti privrede i zadovoljavaju potrebe društvenog standarda. Bilansiranje i utrošak finansijskih sredstava prilagođava se potrebama razvoja grada čiju okosnicu čini Gradski fond za uređivanje gradskog zemljišta. To je period prilagođavanja upravljanja fondovima grada novim zahtevima samoupravnog društva. To je, takođe, period u kome se utvrđuju, i donose, dugoročni urbanistički i društveno-ekonomski planovi razvoja, kao i etapni planovi i programi razvoja Beograda.

NOVI GENERALNI URBANISTIČKI PLAN BEOGRADA

Gradska skupština Beograda svojom Odlukom od 30. decembra 1966. godine postavila je zadatak stručnim organima grada da započnu reviziju važećeg Generalnog urbanističkog plana i dugoročnije sagledaju elemente razvoja izgradnje grada. Važeći Generalni urbanistički plan (GUP) pripreman neposredno posle II svetskog rata, donet je 20. oktobra 1950. godine, te su njegovu reviziju, protok vremena i savremeni zahtevi razvoja grada to neminovno nametnuli. Generalni urbanistički plan iz 1950. godine[127] donet u društvenim uslovima znatno različitijim od vremena u kome se donosi novi, definisao je nekoliko kapitalnih opredelenja razvoja Beograda: (1) planiranjem je zahvaćena čitava naseljena teritorija, a ne samo centralni deo; (2) predviđeno je osnivanje Novog Beograda; (3) planirano je novo vazdušno i rečno pristanište; (4) planiran je autoput kao okosnica novog sistema gradskih magistrala; (5) predviđena je potpuna izmena železničkog čvora i "silazak" grada na obale reka i (6) planirano je ravnomerno opsluživanje svih delova grada. Te kapitalne odrednice GUP-a 1950. godine, kao što je ranije naglašeno, već su se nalazile u fazi realizacije u vreme kada se pristupa njegovoj reviziji i izradi novog plana.

Pripremanju novog Generalnog urbanističkog plana Beograda pristupa se u vremenu privrednih i društvenih reformi i novina u izgradnji samoupravnog društva, pa se zato smatralo da Plan treba da bude izraz jedinstvenog humanističkog i racionalnog ponašanja u prostoru. Pri stvaranju novog GUP-a pošlo se od primene metoda u urbanističkom planiranju, metoda koji predstavljaju sintezu naučnih dostignuća u svetu i kod nas, pa je to bio i pokušaj unapređenja dotadašnjeg načina

---

[127] Generalni urbanistički plan Beograda iz 1950. godine donet je pod rukovodstvom arh. Nikole Dobrovića i arh. Miloša Somborskog kada je u gradu i stvorena institucija - Urbanistički zavod grada. Pretežan deo studija urađen je u Urbanističkom institutu, koji je Vlada Srbije osnovala 23. marta 1946. godine pri Ministarstvu građevina NRS. Za direktora Instituta postavljen je arh. N.Dobrović. U Uredbi o osnivanju Instituta kaže se: "Uslovi pod kojima će radni narod izgrađivati svoju sretniju budućnost moraju odgovarati savremenim tehničkim i kulturnim tekovinama".
Formiranju pogleda o Urbanističkom institutu mnogo su doprineli ing. D.Andonović, arh. B. Stojanović, ing. K.Savić, arh. B.Maksimović.

urbanističkog planiranja.

Stari GUP predviđao je razvoj do 1980. godine sa porastom do 1,000.000 stanovnika, a već krajem '70-tih na tom području je živelo oko 900.000 stanovnika, pa je bilo nužno dopunjavati ga i vršiti izmene.

U periodu 1960-1967. godine Urbanistički zavod grada, odnosno Skupština grada, donela je veći broj izmena i dopuna ovog plana kroz sistem usvajanja regulacionih planova. To je zahtevala obimna izgradnja grada tih godina (autoput, nova naselja - novi Beograd, Šumice, Konjarnik, Kanarevo brdo i dr.). Skupština grada 1968. godine, pored toga, donela je "Program uređivanja gradskog građevinskog zemljišta i urbanističkog razvoja i izgradnje u periodu 1968-1971. godine" kojim su na vrlo precizan način utvrđeni svi objekti koji će se do 1971. godine graditi ili pripremati za izgradnju.

Sve to, a i mnogobrojni elementi stvaranja jedinstvene baze podataka, uslovili su da se za polaznu godinu novog Generalnog plana uzme 1971. godina. U skladu sa principima permanentnog planiranja u Planu kakav je GUP, za donošenje mnogih važnih odluka o razvoju grada potreban je duži rok, pa je tako Generalni urbanistički plan Beograda označen kao "Beograd 2000"

Rad na novom Generalnom urbanističkom planu "Beograd 2000"[128] intenzivno je tekao od 1967. godine. Mnoge naučne, stručne organizacije i organi grada učestvovali su u tom radu. Poseban doprinos dali su gradski organi, gradske komunalne organizacije i Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda. Istraživanja o dugoročnom razvoju Beograda pretpostavljala su razvoj za narednih 30 godina, tj. do 2000. godine. S obzirom na to, bazne studije po pravilu su rađene u rasponu mogućih minimalnih i maksimalnih odnosa te su u Planu "Beograd 2000" date su najverovatnije procene.

Pretpostavke demografskog razvoja zasnovane na zakonitostima dugoročnog kretanja stanovništva, oslanjajući se na kretanja stanovništva za period od 1921-1967. godine za područje Beograda (bez Mladenovca i Lazarevca) iznosiće u 2000. godini 1,867.000 stanovnika, a za uže gradsko područje računalo je sa 1,450.000 stanovnika. Analiza prostornih mogućnosti pokazala je da uže područje grada, može da obezbedi smeštaj i do 1,950.000 stanovnika. Računalo se da će prosečno domaćinstvo u 2000. godini imati 2,9 članova ili 670.000 domaćinstava.

Polazeći od ostvarenih stopa zaposlenosti planirano je da u 2000. godini dostigne stopu od 45% ukupnog stanovništva ili oko 880.000 zaposlenih. Predviđeno je da će struktura zaposlenih, da se promeni tako da će ići u korist sekundarnih i tercijarnih delatnosti. U glavnom gradskom centru računalo se sa smeštajem od 135.000 radnih mesta iz tercijarnih delatnosti i 130.000 u sekundarnim gradskim centrima.

Društveni proizvod po stanovniku u 2000. godini računalo se da će biti 4.600 USA dolara ili 4,5 puta veći nego 1970. godine. U strukturi ukupne potrošnje prognozirano je da će lična potrošnja učestvovati sa 65%, opšta potrošnja 13% i ostalo (investicije i dr.) 22%. Standard i potrošnja planirani su i prilagođeni razvoju

[128] Tim za izradu Plana sačinjavali su: rukovodioci tima - arh. Alcksandar Đorđcvić i arh. Milutin Glavički; odgovorni za sintezu - arh V.Aničin, A.Veljković, Đ.Đurović, mr M.Janjić, arh.M.Jeftić, arh.S.Kanački, arh. K.Karamata, arh.Lj.Lukić, ing. P. Lukić, prof.dr D.Malić, V.Marinko, prim.dr R.Mišić, dr D.Perišić, arh. V.Petrović, R.Radović, ing. Đ.Radulović,ing. V.Tomić, ing. S.Fotić i brojni saradnici i konsultanti među kojima i tim sa Wayne State University - SAD: arh. S.Thyagarajan, ing. C.Pyers i ing. J.Peers.

većih evropskih gradova.

U Planu "Beograd 2000" predviđeno je da će za stanovanje biti 500 - 550.000 novih stanova, prosečna potrošnja vode po stanovniku od 550 l/stan/dan, potrošnja električne energije od 7.700 kWh po stanovniku, a što se tiče stepena motorizacije planirano je i 340-420 putničkih vozila na 1.000 stanovnika.

Geografski položaj, izvanredna povezanost sa privrednim centrima zemlje i Evrope, omogućavaju Beogradu povezivanje sa centarima međunarodnog tržišta, a blizina sirovinskih i energetskih izvora daju mu poseban značaj u valorizaciji prirodnih karakteristika prostora i sredine u najširem smislu.

Sinteza prostornih potencijalnih mogućnosti, kao stepen valorizacije zemljišta i prostora Beograda prema pogodnostima za razvoj osnovnih infrastrukturnih i suprastrukturnih sistema potvrdio je fundamentalna opredeljenja Generalnog urbanističkog plana iz 1950. godine. To je omogućilo da se ozbiljnije razmotre lokacije kompleksa i ansambala nove izgradnje u zavisnosti od inženjersko-geoloških, hidrogeoloških karakteristika tla i njihove celishodnosti za takve namene.

Analizom ograničenja i pogodnosti prostora za razvoj grada formirane su zone i glavni pravci razvoja. Postojeća organizacija grada sa svojim strukturama i pravcima kontinentalnog i regionalnog saobraćaja i pogodnosti terena za prostornu distribuciju gradskih funkcija usmerili su razvoj u tri osnovna pravca: prema Smederevu, prema Obrenovcu i prema Batajnici.

U skladu sa tom orijentacijom, postojeće međunarodne i regionalne saobraćajnice koje se sustiču u centralnoj zoni grada su reorganizovane tako da obilaze centar, a na važnim ukrštanjima ovih saobraćajnica formirani su sekundarni gradski centri.

Generalni urbanistički plan Beograda iz 1972. godine (slika xxx) utvrdio je osnovne parametre i bilanse korišćenja prostora, polazeći od pretpostavki rasta stanovništva, dohotka i opšteg zadovoljavanja potreba na ukupno planiranoj teritoriji grada površine od 250.000 ha. Prikazuju se bilansi korišćenja prostora po namenama i to za početno plansko stanje i stanje u 2000. godini

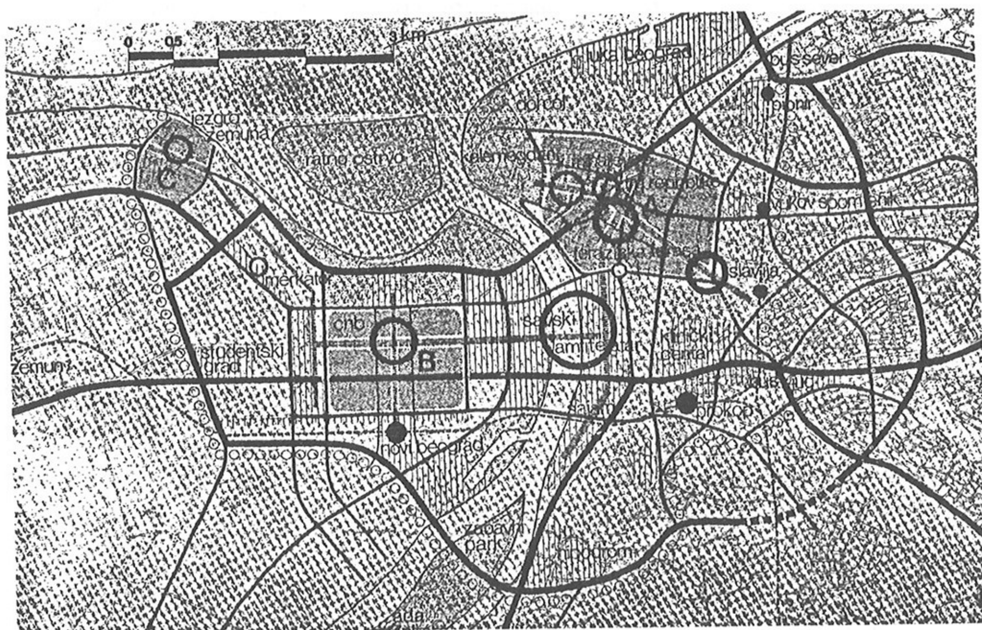
	ha	%	ha	%
- učešće stanovanja	4.122	22,2	12.958	18,9
- industrija i građevinarstvo	588	3,2	2.544	3,8
- opšti centri	-	-	990	1,4
- specijalizovani centri	1.501	8,1	2.583	3,8
- saobraćajni terminali	-	-	1.325	1,9
- zelenilo i sportsko rekreativne površine	770	4,2	7..017	10,3
- zaštitno zelenilo i šume	1.700	9,2	21.860	31,9
- poljoprivredne i dr. površine	4.756	25,5	5.202	7,6
- vodene površine	1.630	8,8	3.045	4,4
- vodozahvatne površine	1.572	8,5	2.316	3,4
- saobraćajni koridori	566	3,7	-	-
- rezervati	-	-	2.760	4,0
- u izgradnji i bez namene	1.335	7,2	-	-

Područje obuhvaćeno GUP-om "Beograd 2000" kao centralno naselje velike aglomeracije nudi novi prostor za razvoj grada do kraja ovoga veka. Pre svega, izvršen je izbor pogodnog kvalitetnog prostora za izgradnju osnovnih fizičkih

struktura grada - stanovanje, proizvodnja i centri. Zajedno sa saobraćajnom i drugom infrastrukturom kao i zelenilom osnovne gradske strukture zauzimaju oko četiri puta veći prostor nego što je bio prostor početkom 80-tih godina.

Beograd je Planom dobio razvojne centre za sve oblike poslovanja i usluga. Umesto jednog centra u skučenom prostoru, Planom je predviđen sistem od 5 centara u kojima glavni gradski centar ima optimalne mogućnosti za razvoj.

Prostorno uređenje teritorije predviđeno novim Planom omogućava Beogradu skladniji društveni i ekonomski razvoj, ali u razvojnom smislu, naglašeno je u Planu, predstavlja samo jedan detalj u neprekidnom razvoju koji će podsticati nova znanja i nove ideje u postupku trajnog planiranja.



Slika 58 - GUP – Plan Centralne zone

Usvajanjem Generalnog urbanističkog plana Beograda, Skupština grada Beograda je 23. marta 1972. godine donela i zaključak da se pristupi pripremama za izradu prostornog plana srednjoročnog razvoja grada do 1980. ili do 1985. godine kao prve etape realizacije novog GUP-a. Realizujući ovaj zaključak Skupštine, Savet za urbanizam Skupštine grada i drugi organi pripremili su programe rada za izradu Etapnog plana (dokument je tako nazvan u prvoj fazi pripreme). Druga radna verzija programa rada iz aprila 1973. godine poslužila je kao osnova, a onda se pristupilo izradi pratećih studija i analiza. Nosioci izrade bili su Urbanistički zavod grada i Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda koji su pripremili mnoge podloge: (1) stanje pripreme i realizacije donetih urbanističkih planova i izdatih urbanističkih uslova; (2) obradu podataka iz popisa 31. marta 1971. godine o stanovanju i domaćinstvima, o stambenom i nestambenom fondu grada, o zaposlenima i mestu rada, o dohotku, o stanju planiranja i realizaciji komunalne i

saobraćajne infrastrukture; (3) dopunu i obradu sociološke ankete sprovedene u 1969. godini, kao i analizu podataka o socio-ekonomskim strukturama grada.

Temeljne analize za izradu takvog dokumenta kako je bio zamišljen Etapni plan, pokazale su da se mora pri takvom planiranju ostvariti čvršća povezanost društveno-ekonomskog i prostornog, odnosno urbanističkog planiranja. Posebnom Odlukom Skupštine grada iz aprila 1974. godine utvrđeni su metod, rokovi, izvori finansiranja i osnovni nosioci izrade ovog Plana. Planom je obuhvaćen period od 10 godina - 1976-1985., za osnovnog nosioca određen je Urbanistički zavod grada, a sredstva potrebna za ostvarivanje planom predviđenih zadataka obezbeđena su u Gradskom fondu za finansiranje uređivanja gradskog zemljišta.

Etapni plan je u konačnoj obradi nazvan "Koncepcija društveno-ekonomskog razvoja i program prostornog razvoja i izgradnje Beograda u periodu 1976-1985. godine".

Ova Koncepcija predstavljala je prvi pokušaj usklađivanja planiranja društveno-ekonomskog i prostornog razvoja grada. Često su analizirani kontradiktorni ciljevi razvoja i prevazilaženi metodama susretnog planiranja. Međutim, potpuno usaglašavanje i definisanje svih razlika nije bilo moguće. Iskustvo stečeno u ovom radu, kao jedinstvenom primeru u dotadašnjoj praksi, kao što su nova metodološka usavršavanja, računalo se, da će dati nove kvalitetne doprinse u planiranju razvoja i izgradnji Beograda.

"Koncepcija društveno-ekonomskog razvoja i programa prostornog razvoja i izgradnje Beograda u periodu 1976-1985. godine" treba u osnovi da omogući prevođenje dugoročnih ciljeva Generalnog plana u operativne programe akcija. Pretpostavljeno je da ovaj Plan treba da pruži potrebne planske elemente za: (1) detaljne urbanističke planove; (2) petogodišnji program stambene izgradnje i programe uređivanja gradskog zemljišta; (3) definisanje razvojnih planova gradskih komunalnih organizacija i službi; (4) definisanje razvojnih planova industrije i građevinarstva, komercijalnih, društvenih i drugih delatnosti.

Poseban element ovog desetogodišnjeg plana je razrada centralne zone Beograda koja je definisana kao prostor mnogo širi od tradicionalnog centra Beograda.

TROŠKOVI GRAĐENJA, OBJEKTI I INVESTICIONO-TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

Bilansiranje priliva sredstava u Gradski fond i njihovog utroška bio je stalni zadatak rukovodećeg tima Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda. Ovde se daje jedan pregled stanja utrošaka na lokacijama započetim, odnosno ugovorenim do 1. maja 1972. godine. To je pregled finansijskog stanja radova na svakoj pojedinoj lokaciji ili objektu koji je Programom i ugovorima definisan da se finansira iz Gradskog fonda kao i procena priliva i utroška finansijskih sredstava do potpunog završetka izgradnje objekta[129]. U konkretnom slučaju svi objekti i radovi na lokacijama započeti pre 1. maja 1972.godine po ugovorenim terminima završavaju se

---

[129] Generalnog direktora Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda sačinio u 1973. godini ovaj Elaborat finansijskog stanja Gradskog fonda, koji je prikazao stvarno stanje i dat je kao dokument Predsedniku Skupštine grada radi korišćenja. Dokument je bio internog karaktera.

sukcesivno, a najkasnije do kraja 1977. godine. Saldo ukupnih radova (priliv i troškovi) prikazan je u tabeli:

Tabela 65. Zbirna rekapitulacija radova u izgradnji grada

u 000.000 din.

Lokacija	Stanje 1.05.1972.		Do završetka		Ukupno Saldo		Priliv +	Troškovi -
	Priliv	Troškovi	Priliv	Troškovi				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
A.Beograd	1.752,0	1.587,0	4.007,0	2.950,3	5.759,1	4.537,3	1.222,8	
B. N.Bgd	549,3	827,3	1.557,6	1.832,5	2.107,0	2.659,8		552,8
Ukupno	2.301,4	2.414,3	5.564,6	4.782,8	7.866,1	7.197,1	668,9	

Bilansi pojedinih radova

Struktura radova, odnosno troškova i zbirne rekapitulacije potrebne su jer govore o politici izgradnje grada i o realizaciji te politike. Ustupanjem gradskog građevinskog zemljišta zainteresovanim investitorima, ili graditeljima za tržišnu proizvodnju, stvorena je materijalna osnova za izgradnju grada u širem zahvatu, a ne samo za izgradnju i uređenje prostora konkretnog lokaliteta. Ovde se navode neki takvi objekti i radovi iz okvira globalnog bilansa finansiranja:

1) Finansiranje izgradnja autoputa kroz Beograd, kao što je već prikazano, vršeno je iz nekoliko izvora. Međutim, jedan od značajnih izvora bio je Gradski fond za finansiranje uređivanja gradskog zemljišta. Struktura radova i finansiranja prikazana je u narednoj tabeli.

Tabela 66. Autoput kroz Beograd

u 000 din.

Objekat i radovi	Ukupni troškovi izgradnje	Učešće u ukupnim troškovima			
		Federacija	Republika	Grad	Gradski fond
1	2	3	4	5	6
I deonica - Bežanijska kosa – most "Gazela"					
- imovinsko pravni poslovi	23.655				
- izbradnja objekta	253.215				
Svega:	276.870	29.310	5.190	-	242.370
III deonica – Most "Gazela"- Prešernova ulica					
- raseljavanja i imovinsko poslovi	141.013				
- izgradnja objekata	283.776				
- projektovanje, nadzor i kamate	26.000				
Svega:	451.029	-	73.676	92.521	284.832
Ukupno I i III deonica	727.899	29.310	78.866	92.521	527.202

2) Finansiranje izgradnje pešačkih prolaza i Terazijskog tunela vršeni su iz

budžeta grada, iz sredstava od prodaje lokala i sredstava Gradskog fonda, što je prikazano u narednoj tabeli.

Tabela 67. Pešački prolazi i Terazijski tunel u 000 din.

Objekat	Ukupni troškovi Izgradnje	Učešće u ukupni troškovima		
		Budžet grada	Od prodaje lokala	Gradski fond zemlj.
1	2	3	4	5
Pešački prolazi:				
- "Atina"...	5.729	5.337	391	-
- "Zeleni venac"..	10.271	5.926	3.345	1.000
- "Balkan"	7.848	7.697	-	150
- "Albanija"	14.108	10.266	3.523	318
- "Nušićeva"	9.544	-	4.433	5.111
Terazijski tunel	22.122	-	-	22.122
Ukupno:	69.624	29.227	11.693	28.702

3) U okviru programa izgradnje i rekonstrukcije grada, a u zavisnosti od atraktivnosti lokacija na kojima se može valorizovati prihod gradske rente preko zakupnine, sagrađeno je više poslovnih objekata. To su stalni objekti u Dobričinoj 1 (2.120 m^2), Bulevaru revolucije 1 (I i II - 8.542 m^2), objekat "Kozara" - Zemun (3.748 m^2), Nemačka ambasada (3.300 m^2), "Proleter", Hotel SUP-a, "Poljobanka" i dr. Izgrađen je prostor od 30.628,0 m^2 površine, a godišnja zakupnina u 1973. godini bila je na nivou od 12.103.430 dinara. Najkarakterističniji objekat je Nemačka ambasada u Ulici kneza Miloša 74-76[130] koja je kao vlasništvo grada Beograda data u zakup Ambasadi SR Nemačke. Zakupnina za korišćenje objekta plaćena je pre useljenja za 20 godina unapred, što je trebalo da bude naša praksa za slične slučajeve.

Po sličnom postupku u zakup su izdavani i privremeni objekti: Kasarna u Zvečanskoj (1.954 m^2), Stari aerodrom (3.498 m^2), Leštane (13.132 m^2), Vunarski kombinat (5.200 m^2), "Plutotehnika" (6.485 m^2) i drugi objekti koju su mahom privremeno izdavani u zakup. Površina takvih objekata je od 78.934 m^2 , a tadašnji godišnji zakup (1973. godina) bio je 18.624.186 dinara.

Zakupnina od stalnih i privremenih poslovnih objekata predstavljali su prihod Gradskog fonda za finansiranje uređivanja zemljišta.

4) Sveopštom akcijom društvenopolitičkih struktura grada Beograda, a posebno Skupštine grada i predsednika B.Pešića, trebalo je da se stambeno obezbede radnici pretežno iz neposredne proizvodnje i iz niskoakumulativnih preduzeća. U tom cilju izrađen je "Program izgradnje 10.000 radničkih stanova" i 2.000 mesta u hotelima za radnike samce". Taj program, opšte prihvaćen[130],

[130] Autor je imao čast da nemačkom ambasadoru (gosp. L.Iannihe) 14. novembra 1972. godine preda zgradu na upotrebu, u prisustvu predsednika grada Branka Pešića. GP "Komgrap" je izvođač i projektant (arh. Bogdan Ignjatović i saradnici) a nadzor je imala Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda (arh. Harijeta Bekčić, M.Živanović, J.Jovanović, P.Đorđević, V.Radović).

[130] Skupština grada Beograda predvidela je poseban postupak izbora radnih kolektiva koji su mogli da dobiju ove stanove kao i postupak izbora radnika kojima su u okviru kvota raspoloživih stanova dodeljivani stanovi. Slično je bilo i za korišćenje hotelskog smeštaja.

predvideo je posebne zadatke za banke da odobravaju povoljne kredite za izgradnju i rekonstrukciju Beograda, a to znači da u svojim programima obezbede sredstva potrebna za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta. U elaboratu je prikazano rešenje za 8.776 radničkih stanova i 1.500 mesta u hotelima za radnike. Ovaj pregled dat je u narednoj tabeli

Tabcla 68. Radnički stanovi - troškovi urcđcnja zcmljišta

u din.

Lokacija	Broj	Površ. u m^2	Porsečni troš. po m^2	Učešće grad.st. pred. po m^2	Učešće grad.fond a po m^2	Ukupno učešće grad.fonda
1	2	3	4	5	6	7
1. Karburma IX	734	36.704	600	200	400	14,681.400
2. Železnik	495	25.350	740	200	540	12,624.000
3. Miljakovac	1.353	65.200	594	200	394	25,854.280
4. S.Jankovića	270	12.000	595	200	395	4,740.000
5. B.Jerković	162	8.751	450	200	250	2,187.750
6. Zemun – G. Grad	1.750	90.247	1.992	200	1.792	161,722.624
7. Blok 45 N.Bgd	720	44.692	413	200	213	9,519.396
8 Blok 4 N.Beograd	150	8.360	413	200	213	1,780.680
9. Blok 70 N.Bgd	544	36.000	767	200	567	49,762.000
10. Juhorsko	103	5.150	900	300	600	3,090.000
11. Danteova	94	4.110	540	300	240	986.400
12. Promenska	123	5.465	775	300	475	2,833.375
13. Medakovićeva	240	12.000	850	200	650	7,800.000
14. St.Rakovica	365	18.250	1.150	300	850	15,512.500
15. Kumodraš II	1.600	80.000	978	300	678	54,240.000
Ukupno:	8.776	441.149				367,334.405
Samački hoteli						
1. Sarajevska 37	190	4.000	320	200	120	480.000
2.Ustanička	242	4.100	1.038	200	838	3,435.800
3. Karaburma	200	4.000	900	300	600	2,400.000
4. Novi Beograd	250	5.000	412	200	212	1,060.000
5. Zemun	400	8.000	1.500	300	1.200	9,600.000
6. Zcmun	218	4.100	1.500	300	1200	4,920.000
Ukupno sam.hoteli	1.500	29.200				21,895.800
Ukupno učešće fonda (stanovi i samački hoteli)						389,230.205

5) Poseban program izgradnje tzv. boračkih stanova, koji je utvrđivala Skupština grada u zajednici sa opštinama i boračkom organizacijom obavezivao je i Gradski fond za finansiranje gradskog zemljišta. Stanovi su građeni na svim lokacijama prcdviđcnim u programu izgradnjc grada, a finansirani su iz namcnskih boračkih sredstava, i sredstava Gradskog fonda za finansiranje uređivanja gradskog zemljišta. Cilj je bio da se pomogne ova izgradnja i daju povoljnosti u pogledu troškova, tako da je za 200.809 m^2 uloženo 78,889.698 din. ili 50% troškova predviđenih sa uređivanje gradskog zemljišta iz Gradskog fonda.

6) Školski objekti u programima 1966-1976. godine izgrađivani su iz budžetskih sredstava grada i opština, ali su troškovi uređivanja zemljišta za te objekte finasirani iz sredstava Gradskog fonda za uređivanje gradskog zemljišta. U izuzetnim slučajevima vršeno je i neposredno finansiranje izgradnje školskih objekata i obdaništa. Priprema terena finansirana je iz Gradskog fonda za 39

osnovnih i srednjih škola i 20 obdaništa. Troškovi pripreme terena za ove objekte iznosili su 144.522.650 dinara, dok je za neposredno finansiranje 2 objekta iz Gradskog fonda za zemljište izdvojeno 90.076.000 dinara ili ukupno 234.598.650 dinara. Drugim rečima, troškovi uređivanja zemljišta za škole, obdaništa i za slične gradske već iskazane potrebe finansirani su iz Gradskog fonda za uređivanje zemljišta, a s obzirom da je prodaja objekata investitorima (poslovni objekti i sl.) vršcna putcm konkursa, zahvatana jc gradska rcnta koja jc prcko Gradskog fonda za zcmljištc tako vraćcna gradu.

Opšta struktura ulaganja u izgradnju grada, naprcd globalno prikazana, razložena na pojedine namene finasiranja radova, može korisno poslužiti u budućoj praksi pa se zato daje u narednoj tabeli.

Tabela 69. Struktura finansiranja uređivanja građevinskog zemljišta 1966-1977

u 000 000 din.

Lokacija	Stanje do 31.05.1972. (stvarno)		Ukupno stanje do završetka radova			
					Saldo	
	Priliv	Troškovi	Priliv	Troškovi	+	-
1	2	3	4	5	6	7
A. BEOGRAD - PODRUČJE NA DESNOJ OBALI SAVE I DUNAVA						
I Stambena izgradnja						
- naselja	156,1	578,7	526,7	1.298,8	227,9	-
- blokovi	407,2	233,9	1.917,5	1.600,7	316,8	-
- pojed.objekti	20,7	19,0	53,4	48,5	5,0	-
Svega:	944,1	832,7	3.497,7	2.948,1	549,6	-
II Poslovni objekti	287,6	95,5	815,0	300,1	514,9	-
III Industrijski objekti	47,1	65,0	193,0	218,1	-	25,0
IV Komunalni objekti	180,2	500,0	184,1	902,6	-	718,1
V Ostali prih.i trošk.	293,0	93,1	1.063,2	168,0	901,0	
UKUPNO "A"	1.753,0	1.587,0	5.759,1	4.537,3	1.222,0	
B. NOVI BEOGRAD - PODRUČJE LEVE OBALE SAVE I DESNE DUNAVA						
I Stambena izgradnja						
- blokovi na N.Beogradu i naselja u Zemunu	496,0	203,0	2.053,4	1.609,5	444,0	-
II Ukupno komunalni radovi	54,0	624,3	57,0	1.050,3	-	996,7
UKUPNO "B"	549,3	827,2	2.107,1	2.660,0	-	552,8
UKUPNO "A" +"B"	2.301,4	2.414,3	7.866,0	7.197,1	668,9	

Osnovni izvori priliva sredstva, kao što se vidi iz tabele, locirani su u okvire izgradnje stambenih i poslovnih objekata. Industrijski i komunalni objekti samo su delom finansirani iz sopstvenog priliva sredstava. Najznačajniji napori gradskog fonda za finansiranje uređivanja zemljišta uloženi su u ostvarenje zadovoljavajućeg komunalnog standarda. To se posebno uočava na lokalitetima Novog Beograda gde se pojavljuju i značajni deficiti u bilansu raspoloživih sredstava i to zbog neadekvatne valorizacije ranijih ulaganja (refuliranje peska, izmeštanje železnice i kol. instalcija i dr.). Stalni rast cena materijala i rada nije dovoljno uvažavan u proceni troškova uređivanja zemljišta i to na lokacijama gde je deo tih troškova izvršen ranijih godina. Posle integracije Direkcije za izgradnju Novog Beograda i Direkcije za izgradnju i rckonstrukciju grada, pokušalo sc da sc kompcnzira ovaj dcficit, ali jc to bilo vcoma

teško postići. Promene startnih cena uređivanja gradskog zemljišta za stanove koji su prodati od proizvođača značile bi promenu kriterijuma kao regulatora izgradnje. Zato su cene uređivanja zemljišta znatno povećane na novim lokacijama. Finansijski saldo gradskog fonda za 1974. godinu bio je pozitivan. Pokazalo se da je u vođenju stabilnije politike izgradnje grada neophodno imati povremen presek stanja sa prognozom prihoda i troškova. Godišnji finansijski obračun nije dovoljan i ne mora biti merilo uspeha i kad su bilansi pozitivni.

Stvarno stanje bilansnih sredstava fondova za uređivanje gradskog zemljišta, odnosno stanje od marta 1971. godine jedinstvenog Gradskog fonda za finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta, objavljeno je za period 1966-1975. godine. U tom periodu tj. od 1965. godine, Skupština grada objavila je tri programa - za period 1965-1967, za period 1968-1971. i za period 1971 - 1975. godina. O ovim programima bilo je ranije dosta reči, međutim, treba naglasiti da je svaki od ovih programa proizlazio iz prethodnog i predstavljao njihovo unapređenje. Program za period 1971-1975. godina metodološki je predstavljao novinu jer je čvršće vezan sa drugim disciplinama iz oblati razvoja i izgradnje grada, tome je doprinela činjenica da je 1970. godine formulisan srednjoročni društveni plan razvoja Beograda, da je u proceduri usvajanja bio novi Generalni urbanistički plan i Etapni plan. Program uređivanja zemljišta za period 1971-1975. godina predviđao je uređivanje zemljišta za izgradnju 65.000 stanova, kao i druge potrebe u vezi sa izgradnjom objekata društvenog standarda, poslovnih i privrednih objekata, industrijski zona i objekata saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Ukupno ostvarena sredstva za uređivanje gradskog zemljišta - preko gradskog fonda od 1966 do 1975. godine iznose 8.102,5 miliona (novih) dinara, a dinamika ovog ostvarenja je prikazana u narednoj tabeli.

Tabeka 70. Priliv sredstava gradskog fonda 1966-1975.g.

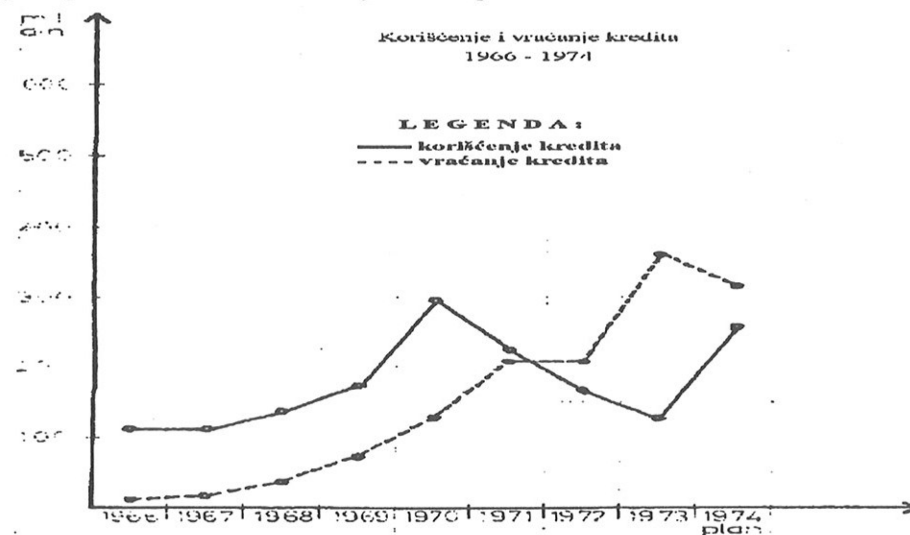
Godina	Iznos u mil.din.	Indeksi								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1966	179,4	100								
1967	249,2	139	100							
1968	303,9	169	122	100						
1969	472,8	263	190	156	100					
1970	720,2	428	309	253	163	100				
1971	957,9	532	384	315	203	124	100			
1972	1010,3	562	405	332	214	131	105	100		
1973	1294,2	719	519	426	274	168	135	18	100	
1974	1317,3	732	529	433	279	171	138	130	102	100
1975	1547,2	860	621	509	321	201	162	153	120	117
Ukupno	8.102,9	(oko 1,559.020.000 US dolara)								

Napomena: Recenzent ovog rada V.Zlatanović - Tomašević učinila je korisnu sugestiju da se cene izgradnje grada i finansijska sredstva iskažu u konvertibilnoj valuti. I pored najbolje želje autor je to učinio samo u ovoj tabeli (dosta aproksimativno) koristeći podatke iz publikacije "Fond federacije za kreditiranje nedovoljno razvijenih republika i autonomnih pokrajina" iz 1975 godine.

Kao stalni prihod u okviru ukupnih sredstava priliva bile su naknade za korišćenje građevinskog zemljišta (ranije doprinos). Iako ta sredstva nisu velika

(ukupno 676,1 miliona dinara za period 1966-1975. godina), ali su kao stalan i avnomeran priliv imala veliki uticaj na izgradnju većih komunalnih zahvata i na likvidnost fonda. Do 1971. godine ove naknade i krediti od Beogradske banke bili su osnovni izvori finansiranja pripreme i uređivanja zemljišta za stambenu izgradnju. Banka je odobravala Gradskom fondu kratkoročne kredite za uređivanje zemljišta, koji su se vraćali Banci iz naknade proizvođača po završetku stanova i opet pretvarali u sredstva za otplatu kredita. Kasnije je Banka sve češće odobravala kredite proizvođačima stanova za tržište koji su iz tih sredstava plaćali naknadu za uređeno zemljište.

Krediti za uređivanje zemljišta predstavljali su najznačajniji izvor sredstava Gradskog fonda sve do 1970. godine, a posle tog perioda bili su svedeni na svega 1-2% ukupnih sredstava. U prethodnoj tabeli priliva sredstava unekoliko se razlikuje utrošak, jer je Fond obezbeđivao tri osnovne vrste rashoda: vrednost radova na uređenju zemljišta na neposrednoj lokaciji, uplata komunalnim organizacijama za izgradnju komunalnih mreža i objekata i otplata iskorišćenih kredita[131].



Slika 59 - Grafički prikaz korišćenja kredita

Posebno je karakteristično, i značajno, izdvajanje od 494,9 miliona dinara (od 1973.

[131] Autor je sve do 15. juna 1974. godine rukovodio Direkcijom za izgradnju i rekonstrukciju Beograda, a onda prelazi na novu dužnost u Republiku, pa je u postupku primopredaje dužnosti inž.A.Stefanoviću (v.d. direktora) u primopredajnom elaboratu Komisija (R.Jovanović, dip.prav., M.Martinović,dipl.inž., i M.Dimitrijević, dipl.ecc.) je potvrdila- Izvršenje finansjskog plana i programa radova za 1974. godinu. Priliv sredstava za period 1.januar do 31. maja 1974. godine iznosio je 304,125.838,48 dinara, a utrošak 294.640.168,55 dinara, u Gradskom fondu za finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta, a takođe je i interno poslovanje Direkcije bilo pozitivno. U narednim godinama Direkcija za isgradnju i rekonstrukciju Beograda unekoliko menja dotadašnji sistem poslovanja, a menja i naziv u Zavod za Izgradnju Beograda. Za Generalnog direktora, Skupština grada, imenuje Branislava Uroševića dipl. Pravnika a kasnije Milenka Gvozdenčevića dip. građ. ing. i Miku Nedića dip. pravnika. Grad zatim menja status i ovlašćenja zavoda.

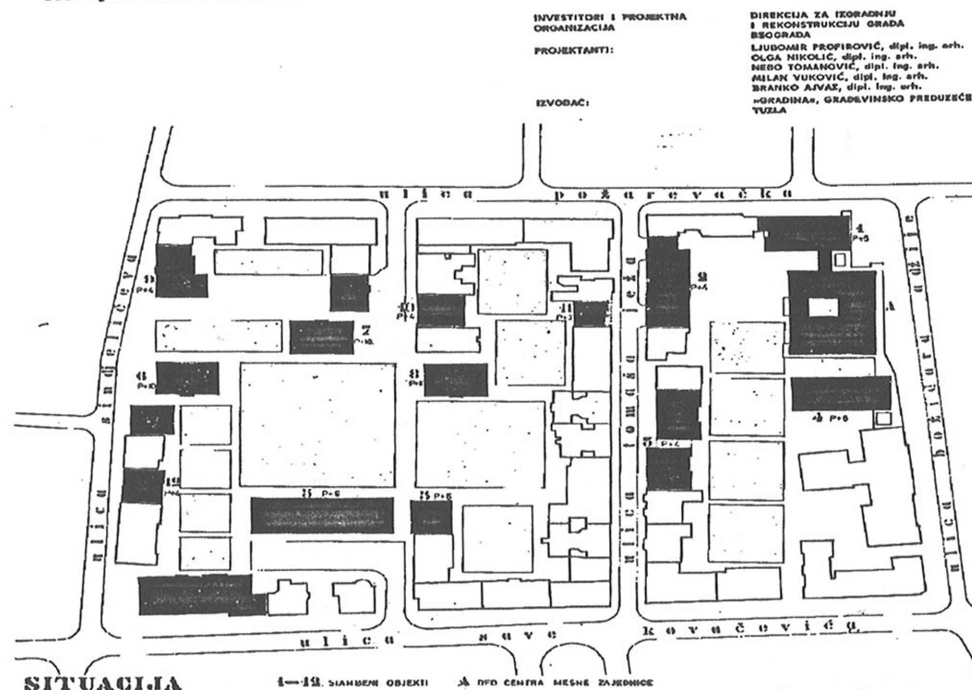
do 1978. godine) za primarnu komunalnu mrežu vodovoda i kanalizacija, za toplovode i elektro i PTT mrežu i objekte. Na taj način rešavani su gorući problemi primarne komunalne opreme koju nije bilo moguće nabaviti samo iz sredstava proširene reprodukcije komunalnih preduzeća.

Uređujući zemljište u perodu 1966-75. godina Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda organizovala je i sprovela u život programe izgradnje grada kako u oblasti stambene izgradnje, tako i u oblasti izgradnje javnih, poslovnih i komunalnih objekata, izgradnje objekata javnog saobraćaja i poslova studija, programiranja i projektovanja.

Lokacija stambene izgradnje

Stambena izgradnja u periodu 1966-74. godina za Direkciju je bila jedan od najvažnijih zadataka. Rešavanje velike stambene krize i stambenog deficita, o čemu se već govorilo, zahtevalo je velike napore privrede i društva, pa i institucija koje su se time neposredno bavile. U desetogodišnjem periodu izgrađeno je 95 hiljada stanova čime je znatno ublažen stambeni deficit. U naseljima i blokovima na slobodnim terenima i u rekonstrukciji sagrađeno je 5,5 miliona m² stambenog prostora, raseljeno je sa zemljšta gde je vršena izgradnja 7,5 hiljada porodica i oko 80 hiljada m² poslovnog prostora, sagrađeno 10 hiljada radničkih i 3 hiljade boračkih stanova.

Rekonstrukcija bloka između ulica Sinđelićeve, Požarevačke, Božidara Adžije i Save Kovačevića



Slika 60 - Urbanističko rešenje bloka Save Kovačević i- Požarevačka

Izgrađena su stambena naselja: Konjarnik, Kanarevo brdo, Šumice, Miljakovac, Karaburma IX, Braće Jerković, Železnik, Banjica, Kneževac-Kijevo, Kumodraž II, Novi Beograd (blokovi: 9a, 11b, 11c, 61, 62, 4, 70, 45, 30 28, 7a, 8a), severni deo I mesne zajednice Zemun.

Započeta su i delimično realizovana stambena naselja u rekonstrukciji XI i XII MZ na Vračaru i potez Ulice vojvode Stepe na Voždovcu i potez Bulevara revolucije na Zvezdari.

Uređenje zemljišta i izgradnja blokova u rekonstrukciji u tom periodu započeta je ili realizovana u potpunosti u ulicama Baćtina - Save Kovačevića - Vojvode Dragomira - 14. decembra, Ivana Milutinovića - Njegoševa - Kursulica - Maršala Tolbuhina, Deligradska - Tiršova - Kralja Milutina - Birčaninova, Banijska - Njegoševa - Nevesinjska - Maršala Tolbuhina, Stara Rakovica, Požeška - Paštrovićeva - Zrmanjska - Kirovljeva, Zdravka Čelara - Ljube Stojanovića - Braće Grim - Kopernikova, 29. novembra - Džordža Vašingtona - Hilendarska - Cetinjska, 29. novembra - Cvijićeva - Čarli Čaplina - Mitropolita Petra, Ustanička - Grčića Milenka - Braće Kovač - Vidska, Marijane Gregoran - Danteova, Juhorska, Zaplanjska ulica, Siva stena II, Đure Đakovića - 29. novembra - Vojvode Dobrnjca, Vučedolska - Cerska, Save Kovačevića - Sinđeličeva - Božidara Adžije - Požarevačka, Hadži Prodanova - Golsfortijeva, Kneza Miloša - Višegradska - Generala Ždanova - Višegradska - Miloša Pocerca, Kneza Višeslava, Đure Đakovića - 29. novembra - Vojvode Dobrnjca i Blok Vučedolska - Cerska.

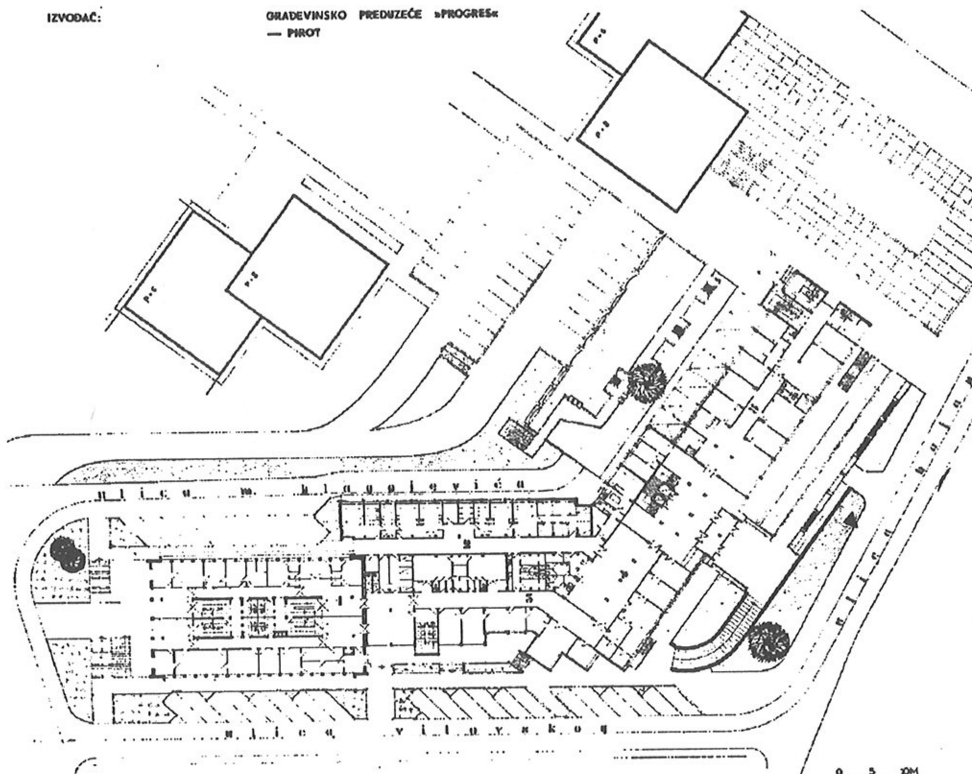
Izgradnja pojedinačnih stambenih objekata više je nasleđe iz perioda pre 1970. godine kada je postojala tzv. "ivična izgradnja". Uklanjanje nehigijenskih naselja (Marinkova bara, Čuburski trg, Prokop i dr.) predstavljao je značajnu aktivnost Direkcije, organa opština i gradskih službi Beograda.

Lokacije privrednih,zdravstvenih i školskih objekata

Izgradnja privrednih, zdravstvenih, školskih, poslovnih i drugih objekata zahtevala je obimne radove na uređenju gradskog građevinskog zemljišta. Neki od radova i objekata navode se ovde, to su: Klinički centar na Vračaru, Neurohiruška klinika, Gradska bolnica Zemun, Dom zdravlja na Kanarevom brdu i na Vračaru, Institut za majku i dete, Dom penzionera na Voždovcu, više dečjih ustanova, zatim radovi na uređenju, delimično ili u celini, industrijskih zona kao što su: Voždovac, Krnjača, Batajnički put, zone duž autoputa Beograd-Zagreb i Beograd-Niš. U ovim zonama značajniji poslovni i industrijski objekti su pogonska zgrada "Autokomanda", zgrada "Tranšped", 'GSP', preduzeće "Lasta", "Soko Štark", magacin "Ateksa" i dr. Poslovni objekti kao što su: Hotel "Jugoslavija", Hala XIV Beogradskog sajma, zgrada "Srbijateksa" - Terazije 30-32, administrativno-poslovna zgrada "Jugobanke" - na uglu Kondine i Makedonske, sa skverom i spomenikom M.Pijade, OZ Dunav, i "Centroprom" u Makedonskoj 4-10 i 12-14, zatim ambasada SR Nemačke u Ulici kneza Miloša i dr., a ove objekte Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda je projektovala i vodila nadzor.

Dom zdravlja »Vračar«

INVESTITOR:	DOM ZDRAVLJA »VRAČAR« — BEOGRAD
PROJEKTNA ORGANIZACIJA:	DIREKCIJA ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU GRADA, BEOGRAD
GLAVNI PROJEKTANT:	DRAGOŠ BALZARENO, dipl. ing. arh.
PROJEKTANTI:	MILOŠ MILEUSNIĆ, dipl. ing. arh. SLOBODAN MATIĆ, tehničar
IZVOĐAČ:	GRAĐEVINSKO PREDUZEĆE »PROGRES« — PIROT



OSNOVA GORNJEG PRIZEMLJA

Slika 61 - Dom zdravlja "Vračar"

Naročito je bilo veliko angažovanje Direkcije i Gradskog fonda za finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta pri izgradnji škola i prosvetnih ustanova. Neke od ovih su osnovne škole: "Janko Veselinović" - Šumice, "Stevan Sinđelić" - Konjarnik, "Jelena Ćetković" - Karaburma IX, "France Prešern" - Miljakovac, "Branko Radičević" - Novi Beograd, "Branko Radičević" - Progar, "Đorđe Krstić" - Zmajevac, "Ljuba Nenadović" - Žarkovo i dr., kao i specijalizovana škola za kvalifikovane radnike "M.Matijević - Mrša" na Kanarevom brdu, Metaloprerađivačka IMT škola, Viša ekonomska škola, Saobraćajni fakultet, Narodna biblioteka Srbije, Dom Pionira, Dečje pozorište, Centrali objekat "Pionirskog grada" i mnogi drugi objekti prosvete i kulture gde je vršena sanacija i njihova adaptacija.

Komunalna i saobraćajna infrastruktura

Izgradnja objekata komunalne i saobraćajne infrastrukture u kontekstu opšte izgradnje i rekonstrukcije grada vršena je pretežno preko specijalizovanih gradskih organizacija (Beogradski vodovod i kanalizacija, Elektrodistribucija, Gradske toplane, Direkcija za puteve, Direkcija za mostove, Gradsko zelenilo i Gradska čistoća), ali je izgradnjom nekih od tih objekata Direkcija za izgradnju Beograda rukovodila i neposredno. Neki od ovih objekata su autoput kroz Beograd, put Banjica - Rakovica, Terazijski tunel i pešački prolazi, zatim je organizovala raseljavanje za ulice D.Tucovića, V.Ilića, Starine Novaka, Takovske, i dr., zatim je izvela priključak na međunarodni put E-5 i rekonstrukciju Ustaničke i drugih ulica.

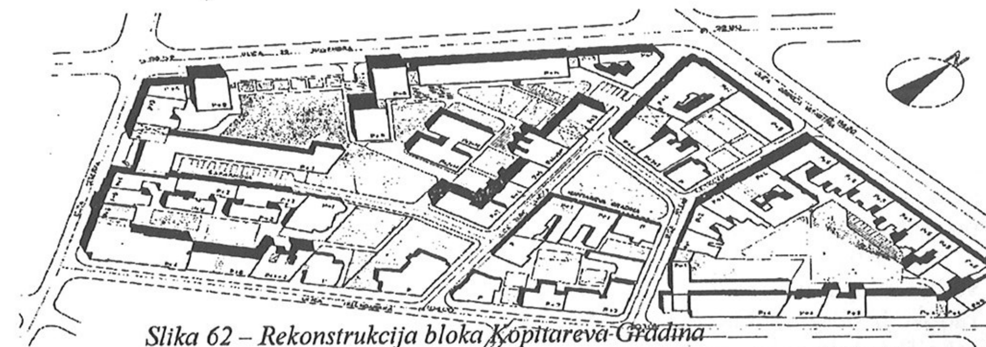
Projektovanje objekata i revizija tehničke dokumentacije u Direkciji

Projektovanje objekata odnosno izrada investiciono-tehničke dokumentacije kao jedna od delatnosti Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda maksimalno je bilo prilagođeno interesima i potrebama grada. Nasleđe i iskustvo iz rada Direkcija iz posleratnog perioda tj. pre integracije, bili su dragoceni

Blok između ulica Hilendarske, Cetinjske, 29 novembra i Džordža Vašington „Kopitareva gradina

INVESTITOR:	DIREKCIJA ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU GRADA, BEOGRAD
PROJEKTNA ORGANIZACIJA:	»SRBIJA-PROJEKT« — BEOGRAD
PROJEKTANTI:	arh. IVANKA RASPOPOVIĆ i arh. SLOBODAN MIHAJLOVIĆ

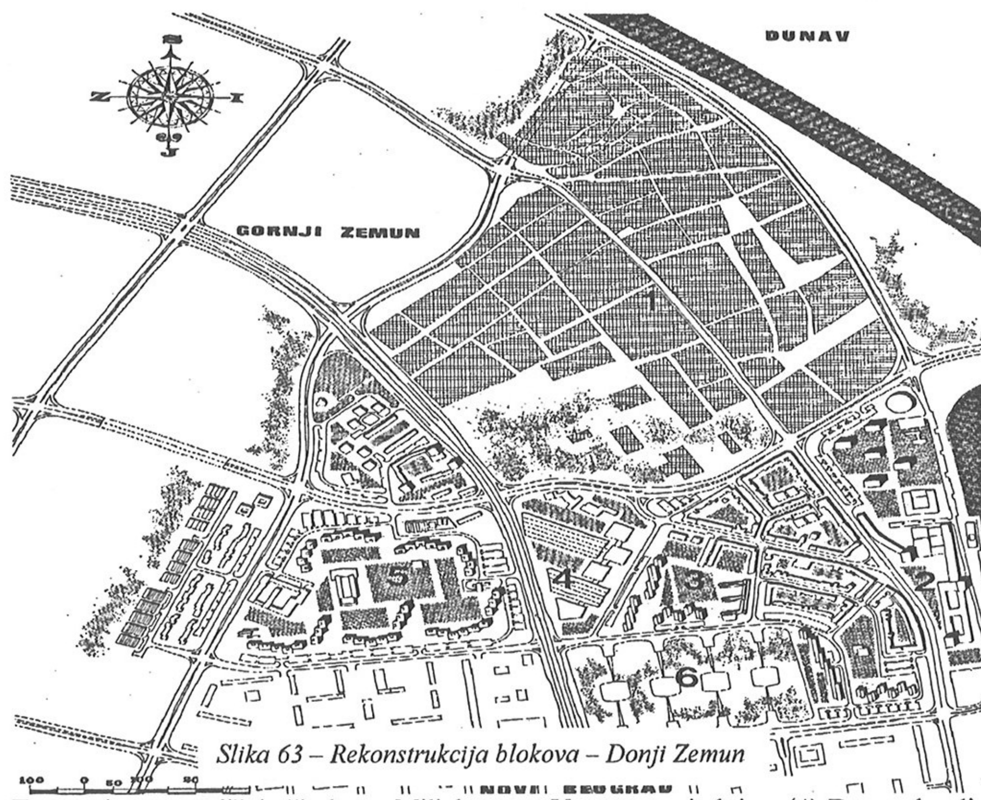
	Bruto P	Stanova	Domaćinstva	Stanovnika
Objekata za rušenje	10.900	170	192	497
Objekata koji se zadržavaju	48.160	—	—	1.767
Novi	25.000	296	296	1.030
Garaže za 170 vozila.				



Slika 62 – Rekonstrukcija bloka Kopitareva Gradina

u realizaciji. Značajniji projekti (1966-74. godine) su: (1) naselje u Ulici kneza Višeslava (između ulica S.Todorovića i M.Stanivukovića), Blok između ulica Đure Đakovića - J.Avakumovića - Vatroslava Lisinskog - Porečke, rekonstrukcija Bloka Đure Salaja - Bulevara revolucije - B.Kidriča - Proleterskih brigada, zatim rekonstrukcija Bloka - Kneza Miloša - Miloša Pocerca - Generala Ždanova -

Višegradske, rekonstrukcija Bloka - Tiršova - Kralja Miluitna - Birčaninova - Deligradska, rekonstrukcija Bloka Sinđelićeva - Požarevačka - Božidara Adžije - Save Kovačevića i rekonstrukcija Bloka M.Tolbuhina - I.Milutinovića - Njegoševa - Kursulina; (2) podzemni pešački prolazi na Terazijama i Zelenom vencu, Terazijski tunel i prolaz u Ulici M.Pijade, plato spomenika M.Pijade u Makedenoskoj ulici; (3) osmogodišnja škola u Bloku 11c u Novom Beogradu, škola u Slavonskoj ulici -



Slika 63 – Rekonstrukcija blokova – Donji Zemun

Zemun i osmogodišnja škola na Miljakovcu - V mesna zajednica; (4) Dom zdravlja "Vračar", Dom penzionera na Voždovcu i Klinički centar Medicinskog fakulteta i drugi objekti i studije (elementi globalne analize beogradskog železničkog čvora, studija brzog gradskog saobraćaja - metro, pripremanje i analiza konkursnih radova - potez Kalimegdan - Slavija, Vračarski plato i sl.).

Stručni savet Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda imao je veliku ulogu u izgradnji grada kao revident tehničke dokumentacije vezane za radove iz programa uređivanja i korišćenja gradskog zemljišta u Beogradu. Revizija tehničke dokumentacije bila je dugi niz godina (od 1924. pa sve do 1963. godine) propisana obaveza nadležnih opštinskih organa vlasti. Bilo je veoma pogrešno što je ukinuta ova obaveza vršenja stručno-tehničke revizije projekata. Revizija kao opšta obaveza 1963. godine preneta je na investitora i time je taj oblik provere valjanosti projekata potpuno devalviran.

Da bi se koliko-toliko ublažile posledice ovog propusta naše investicione pra,kse u Beogradu je dopušteno pravo Direkcijama koje su ustupale i uređivale gradsko zemljište da postupe slično ranijoj reviziji projekata. Tako je krajem 1967. godine u okviru Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada i Direkcije za izgradnju Novog Beograda formiran Stručni savet sa zadatkom da redovno vrši stručni pregled i ocenjuje tehničku dokumentaciju na principima nekadašnje "revizije". U tehnolokškom postupku pripreme i usvajanja tehničke dokumentacije utvrđene su faze: (1) priprema i praćenje - stručni nadzor na izradi tehničke dokumentacije; (2) pribavljanje određenih saglasnosti u postupku izrade; (3) pregled i ocena tehničke dokumentacije (po principu revizije); (4) postupanje po primedbama (izveštaji revidenata) i (5) pribavljanje rešenja o dozvoli građenja. O ovom postupku donet je Pravilnik o tehničkoj kontroli investiciono-tehničke dokumentacije. Neposredne zadatke iz ovog Pravilnka izvršavao je Sektor pripreme koji je opsluživao Stručni savet Direkcije. Podaci o ovom radu to dovoljno ilustruju, pa se navode u narednoj tabeli:

Tabela 71. Osnovni podaci o radu Stručnog saveta Direkcije

God.	Broj sednica saveta	Broj revidenata	Broj revidentskih izveštaja	Broj revidovanih objekata
1	2	3	4	5
1968	59	49	193	138
1969	59	82	363	148
1970	56	115	388	141
1971	58	117	555	151
1972	69	144	858	158
1973	68	140	975	233
1974	28	75	331	132

Stručni savet kao savetodavni organ direktora pripremao je stručnu podlogu za donošenje operativnih odluka. Pregled tehničke dokumentacije poveravan je najstručnijim radnicima Direkcije i stručnjacima sa fakulteta, Instituta ili operative građevinskih preduzeća[132]. Rad i rezultati u kontroli projekata brzo su afirmisali Stručni Savet i Direkciju kako kod investitora, tako i kod graditelja pa je to uticalo da se ta praksa ponovo ozakoni 1973. godine (Sl.glasnik SRS br. 15/73). U toku 1974. godine unekoliko je izmenjen rad Stručnog saveta, donet je novi Pravilnik (26. juna 1974.) i tim Pravilnikom je izmenjen naziv Saveta u Komisiju. U pogledu ocene tehničke dokumentacije proveravana je podobnost i celishodnost rešenja i

[132] Po rešenju Generalnog direktora Direkcije, radom Saveta rukovodio je pomoćnik nadležan za tehničke poslove. Dugo godina Savet je vodio inž. Aleksandar Vojnović i sekretar inž. Platon Rainac kao sekretar Saveta. U konsultacijama o programima I projektima izgradnje grada sa rukovodstvom direkcije i organima grada, ili u postupku revizije projekata učestvovali su pored stručnjaka iz Direkcijei naši eminentni stručnjaci iz privredi i sa fakulteta: akademik prof. M.Pećinar, akademik prof. Đ.Lazarević, akademik M.Krstić, akademik prof. B.Žeželj, prof M.Ivković, akademik prof. N.Hajdin, prof. J.Šutić, prof. Ž. Vladisavljević, prof. V.Tufegdžić, prof. Ž.Perišić, prof. M. Sekulović, prof. M.Aćić, prof. M.Trojanović, prof. M.Marković, prof. U. Martinović, prof. R.Tomović, prof. B.Novaković, arh. K.Martinković, ing. Ž.Mučalov, ing. P.Slepčević i drugi.

usklađenost investiciono-tehničke dokumentacije sa urbanističkim uslovima i normativima. Ova ocena je bila obavezna za sve stambene zgrade i stanove po čl.25 Odluke o uređivanju i davanju građevinskog zemljišta za izgradnju (Službeni list grada Beograda br. 22/72) i čl. 2 i 4 Odluke o uslovima i tehničkim normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova (Službeni list grada Beograd br. 12/73).

Iskustva iz rada Saveta, koji iako je sadržao i način rada u periodu 1974. godine i kasnije menjan, predstavljali su ogroman doprinos ekonomiji i organizaciji izgradnje grada. Šteta je što ova iskustva nisu sistematizovana i bila dostupna široj stručnoj javnosti.

NEKI POKAZATELJI O STAMBENOJ IZGRADNJI I CENAMA '70-TIH GODINA

Posmatrani razvoj procesa stambene izgradnje odvijao se u skladu sa razvojnim karakteristikama privrede Beograda ali su, ipak, karakteristična tri perioda:

Prvi period obnove Beograda i Jugoslavije od posleratnih stradanja, period koji je trajao do 1947. godine. U ovom periodu osnovna orijentacija u zemlji, pa i u Beogradu bila je industrijalizacija i elektrifikacija kako bi se ublažilo privredno zaostajanje kada materijalne mogućnosti nisu dozvoljavale veći obim stambene izgradnje.

Drugi period je period od 1950 do 1960. godine kada je došao do izražaja privredni prosperitet. Naročito se povećava stopa privrednog rasta u vremenu od 1956. do 1960. godine kada se intenzivira stambena izgradnja, o čemu je bilo govora u prvim poglavljima.

Treći period je period posle 1961. godine, o kome je, takođe, delimično bilo reči. Taj period bi se od tada mogao deliti na manje periode kada je bilo manjih ili većih oscilacija u stambenoj izgradnji u Beogradu, ali je to ipak bio to period vrlo intenzivne stambene izgradnje. Ona je bila intenzivna u gradovima, a u Beogradu posebno, pa se tako rešavala stambena kriza izazvana koncentracijom industrije i privrede u gradovima koja se odvijala planski, a i deagrarizacijom u poljoprivredi i na selu, koja se opet odvijala stihijski. U ovom poglavlju biće više reči o stanju i teškoćama u stambenoj izgradnji u Beogradu na početku ovog perioda. Komunalno-stambeni fondovi formirani uglavnom posle 1956. godine intenzivirali su stambenu izgradnju u Jugoslaviji uopšte, a to je posebno značajno bilo u Beogradu. Sa intenzivnom stambenom izgradnjom u Beogradu počinje i intenzivna prostorna eksplozija u vidu stambenih naselja. Intenzivna stambena izgradnja u ovom periodu odvijala se pretežno na slobodnim terenima gradske teritorije, a manje u postojećem tkivu grada. Izgradnja stanova u gradu po principu investitor-izvođač trajala je sve do 1965. godine, kada se u društvu menjaju stavovi o privređivanju, tj. kada otpočinje primena principa izgradnje stanova za tržište - za nepoznatog kupca.

U Beogradu je, za razliku od mnogih gradova u zemlji, princip proizvodnje za tržište primenjen dosledno prilikom ustupanja lokacija za stambenu izgradnju. Tom prilikom utvrđivana je i cena stana, koju proizvođač nije mogao da menja bez

saglasnosti nadležne gradske institucije (Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada i Direkcije za izgradnju Novog Beograda). Drugim rečima, proizvođač u načelu nije mogao da prisvaja gradsku rentu iako su to bili početni koraci u sticanju tržišnog iskustva kada je bilo i propusta. Posle 1974. godine u traženju samoupravnih rešenja u izgradnji grada bitno je promenjena i ova koncepcija. Stvaranjem samoupravnih zajednica za izgradnju naselja, kao samoupravnih interesnih zajednica u okviru kojih se udružuju sredstva radnih organizacija, građana i posebnih fondova, tržište je dobilo sekundarni značaj i ulogu. Stambeno-komunalna izgradnja i urbanizacija posle 1974. godine je posebna tema koja se ovde ne obrađuje, ali bi analiza tog razvojnog perioda izgradnje Beograda bila vrlo korisna *Planiranje naselja,* kao što je poznato, obuhvaćeno je opštom urbanističkom regulativom, ali propisivanje urbanističkih normi i standarda nikada nije ostvareno u potpunosti. O planiranju naselja uopšte, a stanovanja posebno, održani su mnogi simpozijumi u zemlji i u Beogradu, pa su teoretska i iskustvena saznanja u periodu '70-tih preovladavala, a to su: (1) bruto gustina naseljenosti od 250 do 450 stan./ha; (2) koeficijent iskorišćenosti zemljišta od 0,6 do 1,0 (izuzetno do 1,5); (3) bruto površina stambene etaže od 19 do 22 m^2; (4) rekreativna površina po stanovniku od 12 do 15 m^2 ; (5) teritorija namenjena stanovanju oko 66%, pratećim objektima 15-17%, saobraćaju (kolovoz, parkinzi, pešačke staze) 22-25% od prostora mesne zajednice kao urbane jedinice; (6) teren za školu zahvata 2,5-3,0 m^2/stanovniku, za dečje ustanove od 1-1,5 m^2/stanovniku i lokalni centri naselja od 0,8- 1,1 m^2/stanovniku. Neki od ovih odnosa realizovani u Beogradu, Novom Sadu i Titogradu navedeni su u narednoj tabeli:

Tabela 72. Urbanističke norme i standardi

Osnovni pokazatelji standarda stanovanja	Beograd Blok 28 u Novom Beogradu - 7.000 stanovnika	Novi Sad "Liman" I-II 6.667 stanovnika	Titograd Blok 18 i 19 5.200 stanovnika
1	2	3	4
1. Bruto gusitina naseljenosti stan/ha	360	311	186
2. Odnos bruto izgrađene površIne korisnih etaža svih zgrada i površina mesne zajednice	0,94	0,76	0,48
3. Izgrađenost površina po svim zgradama u %	15,86	20,48	11,22
4. Izgrađena površina pod saobraćajnicama u %	23,74	19,22	28,87
5. Rekreativna površina u %	60,40	60,30	59,91
6. Rekreativna površina po stanovniku m^2	16,76	19,36	32,20
7. Odnos bruto površine stambenih etaža i površine namenjene stanovanju	1,36	1,50	0,69
8. Bruto površina stambene etaže po stanovniku u m^2	21,51	26,93	20,00
9. Prosečna neto površina stana u m^2	69,0	68,00	65,00

U novim stambenim naseljima u Beogradu '70-tih godina planirane su i građene višespratne zgrade da bi se ostvarila veća gustina i obezbedile veće slobodne površine i zelenilo. Po pravilu, u novim naseljima građeni su: potpuna komunalna infrastruktura, energetska (elektro i daljinsko grejanje) i saobraćajna (parking stanice javnog saobraćaja i telefon) infrastruktura, kao i prateći objekti (jasle i dečji vrtić, osnovna škola, snabdevačke i zanatske usluge, mala sala za skupove građana) i rekreativne površine. Gustina naseljenosti realizovana u velikim stambenim naseljima je na Karaburmi 350 stanovnika/ha, Konjarniku 320, Kanarevom brdu 315, Braći Jerković 330 stanovnika/ha, a u Novom Beogradu gustina naseljenosti je nešto veća.

O karakteristikama i teritorijalnom razmeštaju stambene izgradnje u Beogradu u periodu 1966-1973. godine mogu se sagledati neki parametri. O finansiranju i mogućnostima privrede, kao što je istaknuto, najznačajniju ulogu imala su stalna sredstva za stambenu izgradnju izdvojena kao deo ličnog dohotka zaposlenih i usmeravana u velike programe stambene izgradnje. Kompleksna stambena izgradnja novih stambenih naselja stimulativno je delovala na unapređenje tehnologije građenja. Tako su naše građevinske organizacije pored korišćenja stranih iskustava primenjivale i sopstvene montažne i polumontažne sisteme izgradnje stambenih objekata. Broj izgrađenih stanova, broj i spratnost objekata i vlasnička struktura izloženi su u narednim tabelama:

Tabela 73. Izgrađeni stanovi u Beogradu po opštinama

Opština	Broj stanova u godinama 1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972
1	2	3	4	5	6	7	8
Čukarica	976	964	2.638	3.916	2.697	1.093	1.932
Novi Beograd	1.679	3.009	2.337	1.263	1.060	2.469	3.373
Palilula	705	998	946	785	2.059	776	1.284
Savski venac	147	234	304	168	144	163	88
Stari grad	325	251	107	183	21	-	-
Voždovac	3.284	2.231	1.303	2.001	3.013	1.659	586
Vračar	641	473	644	534	125	261	251
Zemun	344	1.205	490	435	500	817	564
Zvezdara	194	508	822	327	550	1.512	1.186
Beograd ukupno:	8.295	9.873	10.086	9.612	10.196	8.750	9.264

U toku ovog perioda od 7 godina u Beogradu je sagrađeno 66.066 stanova. Isti trend je nastavljen i u narednom periodu pa su u 1973. godini sagrađena 7.953 stana što je znatno ublažilo tekuću stambenu krizu. U strukturi objekata koji su građeni u tom periodu preovlađuju višespratni objekti, kao što se to vidi u narednoj tabeli.

Tabela 74. Broj stanova po spratnosti u periodu 1966-1972.

Spratnost zgrada	Broj stanova u godini 1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	Ukup. br. Zgrada 1966-1972
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Prizemlje	85	14	40	334	139	4	1.919	470
I sprat	562	964	1.613	1.316	1.630	1.633	1.902	3.01
II sprat	73	4	178	106	12	12	1.185	2
III sprat	49	46	151	880	1.088	881	1.036	57
IV sprat	4.700	5.546	4.189	2.768	2.565	1.082	943	171
V sprat	264	106	578	1.285	974	583	619	472
VI sprat	294	334	241	363	603	1.048	469	70
VII sprat	238	422	349	284	111	117	321	65
VIII sprat	996	1.134	397	1.314	1.334	484	256	41
IX sprat	67	25	-	36	36	120	165	63
X sprat	462	204	296	199	109	1.053	117	10
XI sprat	67	-	347	-	564	1.102	105	22
XII sprat i više	320	967	1.657	674	1.029	627	104	21
Suteren i potkrovlje i dr.	118	107	55	53	2	4	123	68
Beograd ukupno	8.295	1.873	10.086	9.612	10.196	8.750	4.264	

Kao što se vidi broj prizemnih zgrada i zgrada prizemlje i sprat je nešto veći, ali je odnos broja stanova prema ukupnom broju relativno mali. Dominira broj stanova u zgradama sa 4 sprata, a pokazalo se i da su troškovi izgradnje četvorospratnih zgrada povoljniji. U pogledu veličine troškova izgradnje, slično izgradnji četvorospratnih zgrada, komparativne su zgrade sa 10 i više spratova.

Vlasnička struktura stanova u Beogradu izgrađenih u periodu 1966-1973. godine bitno se razlikuje od svih većih gradskih centara u zemlji. U opštim razvojnim planovima grada Beograda forsirana je izgradnja društvenih stanova. U narednoj tabeli istaknut je ovaj odnos:

Tabela 75. Završeni i građeni stanovi po osnovu vlasništva

Godina izgradnje	Završeni stanovi u godini Društveni	Zadružni	Privatni	Ukupno	Započ.i stanovi i preneti u nar.g.
1	2	3	4	5	6
1965	4.884	775	551	6.210	14.248
1966	7.216	586	493	8.295	11.864
1967	8.429	731	713	9.875	12.157
1968	8.202	1.302	582	10.086	12.431
1969	8.449	752	411	9.612	12.700
1970	8.274	1.583	339	10.196	15.015
1971	7.769	766	235	8.750	16.103
1972	7.798	1.115	351	9.264	21.020
1973	7.953	768	380	9.101	21.535
Ukupno:	68.974	8.378	4.055	81.389	137.071

U proteklom periodu 84,7% izgrađenih stanova bilo je u društvenoj svojini, a gradila su ih preduzeća i ustanove za svoje zaposlene radnike. Stanove u privatnoj svojini gradilii su pojedini građani koji su takođe stimulisani od kreditora - banaka i stambenih fondova grada i opština. Tabela pokazuje da je na svaki završeni stan građevinska operativa imala u izgradnji 1,68 stanova što je povoljan odnos između završenih i ukupno građenih stanova u godini. Razmah proizvodnje za tržište kao ekonomska motivisanost građevinske operative doprinela je u velikoj meri povećanju obima ove proizvodnje što je dovelo do širenja grada na slobodne terene. Visoki troškovi rušenja pri rekonstrukciji starog tkiva grada, a posebno vremenski teško predvidivi rokovi raseljavanja stanara na tim prostorima osnovni je razlog dezangažovanja građevinske operative u rekonstrukciji.

Cene stambene izgradnje u Beogradu stalno su se menjale i imale tendenciju rasta, a naročito posle 1970 godine. Na takvo kretanje uticali su kako subjektivni tako i objektivni faktori. Među njima se ističu opšta privredna nestabilnost, porast cena građevinskih materijala, troškova života i porast ličnih dohodaka, tj. opšte inflacije, neblagovremena priprema urbanističkih planova i zemljišta za građenje, nerešeno pitanje dugoročnog finansiranja i kreditiranja izgradnje, komunalnih objekata i druge infrastrukture i neadekvatno finansiranje, odnosno kratkoročno kreditiranje pripreme i uređivanja zemljišta i građevinske proizvodnje, kao i organizacione slabosti.

Sva kompleksnost problema cena proizlazi iz složenosti svih ovih odnosa u građenju i to u uslovima veće potražnje stanova na tržištu. Potražnja je izazvana znatnim izdvajanjem sredstava radnih kolektiva i njihovim usmeravanjem u stambenu izgradnju radi zadovoljavanja njihovih potreba, velikog broja zaposlenih bez stana, ali i znatno ograničenim finansijskim mogućnostima grada da komunalno opremi i uredi prostore za tako povećanu potražnju. U takvim uslovima bilo je nužno ustupanje lokacija proizvođačima stanova za tržište usloviti obavezom da promene cena, izazvane faktorima na koje sami proizvođači ne mogu uticati, moraju verifikovati sa gradskim organima i organizacijama od kojih su te lokacije dobili za građenje. Tako je Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda 1967. godine prihvatila, od Udruženja građevinara zagovaranu tzv. "kliznu skalu" kao merilo promene cene građenja. Bazni elementi "klizne skale" bili su cene 26 osnovnih građevinskih materijala uzimane su u obračun prema podacima Saveznog zavoda za statistiku koji objavljuje Jugoslovenski građevinski centar (DGA), radna snaga - indeksi troškova života, uzimani su u obračuniz mesečnog biltena Gradskog zavoda za statistiku Beograda - Služba društvenog knjigovodstva - filijala Beograd, i opšte prihvaćen odnos da u ceni materijal učestvuje sa 67,40%, radna snaga sa 23,70%, a da 8,90% čine fiksni troškovi.

Prosečno poskupljenje građevinskih radova (cena stanova), odnosno priznato povećanje prema evidenciji Direkcije bilo je u 1967. godini od 3,16%, u 1968. godini od 2,07%, u 1969. godini od 5,22% i 1970. godini 8,91% što je bilo, relativno, u snošljivim granicama, ali je do velikog porasta cena građevinskih materijala, pa time i cene stanova došlo u 1974. godine.

Ugovaranje cena stambene izgradnje i njihovo pomeranje po kriterijumu "klizne skale" bilo je neminovno u uslovima drastično velikih promena cena materijala i rada na tržištu. U momentu ugovaranja radova, s obzirom na trajanje izgradnje, nije moguće predvideti stvarne troškove izgradnje. U praksi se pokazalo da je "klizna skala", ako je dosledno primenjena, bila realan izraz promena i često su proizvođači u Beogradu isticali da ona jedva pokriva stvarne troškove. U periodu od 1967. do 1974. godine primena "klizne skale" odnosila se na startnu ugovorenu cenu građenja, međutim, kasnije, u narednim godinama, "klizna skala" primenjivana je na tzv. prosečnu cenu građenja, što je bila velika greška.

Na osnovu statističkih podataka Gradskog zavoda za statistiku kretanje cena isporučenih stanova u Beogradu bilo je kao što je navedeno u narednoj tabeli:

Tabela 76. Isporučeni stanovi od proizvođača 1971-1974. godine

Godina	Broj stanova	Cena po m² korisne površine	Indeksi	
			Bazni	lančani
1	2	3	4	5
1971	6.058	2.290	100	-
1972	3.936	2.762	119	119
1973	6.165	3.258	164	119
1974	1.932	4.107	179	126

Cena stana u prethodnoj tabeli je prosečna, međutim lokacija stambene zgrade, obrada i oprema stana, a naročito troškovi uređivanja zemljišta mogli su bitno da utiču na ukupnu cenu. Podaci Gradskog zavoda za statistiku pokazuju kolike su cene 2.143 stana prodata na tržištu od januara do juna 1975. godine. Tako je 6% ovih stanova prodato po ceni od 3.500 do 5.000 din/m², 35% po ceni od 5.001 do 6.000 din/m², 49,1% po ceni od 6.001 do 6.500 din/m², 7,1% pod ceni od 6.501 do 7.000 din/m² i 2,5% po ceni preko 7.000 odnosno do 8.375 din/m².

Prosečno ugovorene cene stanova u godinama iz prethodne tabele nešto su veće, jer akcentiraju ukupna poskupljenja (poskupljenja cena po "kliznoj skali" kod objekata čija je izgradnja u toku, aproksimiraju se sa 50% godišnjeg rasta) te su tako ugovorene cene bile kao što se vidi u narednoj tabeli.

Tabela 77. Ugovorene cene sa proizvođačima 1971-1974.

Godina	Ukupno prosečno ugovorena cena po m²	Od toga: Cena ured.zemlj. po m²	% u ukupnoj ceni	Cena građenja po m²	% u ukupnoj ceni
1	2	3	4	5	6
1971	2.903	864	29,8	2.039	70,2
1972	3.086	852	27,6	2.224	72,4
1973	3.767	1.236	32,8	2.531	67,2
1974	5.327	1.611	30,2	3.716	69,8

Prosečna cena stanova u prvoj polovini 1975. godini bila 6.571 din/m², dok je ova cena u većim gradskim centrima u Jugoslaviji bila veća (Zagreb 6.709 din/m², Split 7.008 din/m², Ljubljana 6.807 din/m²). U proseku tržišne cene stanova u

Beogradu bile su niže 10 - 15%, a u toj ceni je učešće troškova uređenja zemljišta po pravilu bilo veće od učešća ovih troškova u ostalim gradskim centrima.

Troškovi uređenja zemljišta, kao što se vidi, znatno utiču na cenu stana, ali oni zavise od lokacije, gustine naseljenosti, nivoa izgrađenosti infrastrukture i dr. Radi bolje ilustracije daje se pregled visine i strukture troškova za tri izabrane lokacije.

Tabela 78. Struktura troškova uređivanja zemljišta

din/m²

Br.	Pozicija troškova	Lokacija Novi Beograd Blok 45	Blok u Ul.Save Kovačevica (rekonstrukcija	Konjarnik III mesna zajednica
1	2	3	4	5
1.	Raščišćavanje terena, imovinsko pravni odnosi, raseljavanje, naknade i rušenja	20	2.300	980
2.	Izgradnja sekund. Kom. instalacija:			
	- vodovod	39	45	42
	- kanalizacija	126	145	70
	- elektro mreža	50	60	56
	- toplana i toplovod	80	150	240
3.	Uređenje slob. površ. i saobraćajnice:			
	- ozelenjavanje, dečja igrališta, staze i hidrantska mreža za zalivanje	80	125	80
	- saobraćajnice i parking prostori (unut.)	180	190	110
4.	Sanacija, drenaže i geološki radovi	15	20	5
	Troškovi ukupno	590	3.035	1.583

S obzirom na visoke troškove uređivanja gradskog građevinskog zemljišta u blokovima u rekonstrukciji koji učestvuju u ceni stana, kao i činjenicu da je u gradu još uvek postojao veliki deficit stanova u odnosu na broj porodica nije bilo realno obimnije ulaganje u rekonstrukciju grada. Bilo je predloga da se rekonstrukciji pristupi realnije tj. da se pristupi faznoj rekonstrukciji (I faza najnužnije rušenje nekvalitetnog fonda - dogradnja i izgradnja samo faze detaljnog urbanističkog plana oslonjene samo na postojeću komunalnu infrastrukturu, a II faza konačna realizacija). Međutim, takvi napori nisu dali rezultate uglavnom zbog otpora i protivljenja nadležnih urbanističkih službi. Nažalost, možda je fazna rekonstrukcija bila jedino realno rešenje i za budućnost.

Uprosečeni troškovi uređenja zemljišta u Beogradu u periodu 1971-1973. godina, kako je to dato Saveznom sekretarijatu za tržište i cene 12. decembra 1973. godine, iznosile su kao što je to istaknuto u narednoj tabeli:

Tabela 79. Najčešći iznosi troškova uređenja zemljišta u Beogradu

Opis	Godina 1971	1972	1973
1	2	3	4
1 Raščišćavanje terena, imovinsko pravni odnosi, raseljavanje, naknada i rušenje	1.050	1.600	2.000
2. Izgradnja sekund. Kom. Instal.	370	453	540
3. Uređenje slobodnih površina i saobraćajnica u bloku ili naselju	255	240	346
4. Sanacije i drenaže terena	10	15	20
Ukupno	1.685	2.358	2.906

Osnovni razlog godišnjeg porasta (100, 140, 192) porast cena osnovnih građevinskih materijala i opreme, što je kod cena izgradnje stana još izrazitije.

Unapređenje građenja i stambene izgradnje uopšte bila je '70 i '80-tih godina stalna tema iizražena kroz zahteve o skraćenju ciklusa građenja, stabilizaciji cena stanova, donošenju propisa o tehničkim normativima, o projektovanju i izgradnji stanova (Službeni list Beograda 9/72), te poboljšanju organizacije građenja. Izvesni rezultati su u tome postignuti, kao što to potvrđuju podaci Privredne komore Beograda - Udruženje OOUR-a građevinarstva (KMG "Trudbenik" u periodu 1966-1979. godine).

Tabela 80. Utrošeni časovi po m² stambene površine

Red br.	Naselje (lokacija)	Godina izgradnje	Utrošeno časova po m² Građ. radovi	Završ. i inst.rad.	Ukupno	Vrsta konstrukcije
1	2	3	4	5	6	7
1.	Konjarnik	1969-1972	15,42	11,00	26,52	Krupno panelni
2.	Blok 37	1968-1970	25,11	16,16	41,27	Skeletni sistem
3.	Blok 70	1974-1975	11,82	8,46	20,28	Krupno panelni
4.	Banjica					
	- objekat 2.1	1975-1978	33,66	-	-	Unapređeni
	- objekat 2.2	1975-1978	26,89	11,11	38,00	Klasični sistem

Vidi se da su dostignuća u izgradnji stanova u pogledu utroška radnih časova slična rezultatima postignutim u istočno-evropskim zemljama (DGA - 1485, sveska 299) gde je za tradicionalni način izgradnje potrebno 27-50 časova/m² ili prosečno 28,5 časova/m² stana, za prefabrikovani način izgradnje 19 do 26 časova/m² ili prosečno 22,5 časova/m² stana. Za grube građevinske radove u ovim zemljama utroši se kod klasične gradnje 20 časova/m² stana, a kod prefabrikovanog načina građenja 8 časova/m² stana.

Stanje u pogledu cena grubih građevinskih radova i utroška radnog vremena je kod nas nepovoljnije zbog stalnih inflatornih tendencija koje su naročito bile

izražene kod cena građevinskih materijala. Inflatorni rast cena devalvira sve kriterijume racionalnog ugovora između investitora i izvođača, čak i u uslovima prihvatanja "klizne skale" kao objektiviziranog merila za obeštećenje graditelja. To je i ovde naročito izraženo kod produženog roka izgradnje objekta, jer se lako nađe opravdanje za peoduženje, pa tako i priznavanje rasta cena stana. Kakav je porast cena stanova po "kliznoj skali" koju je primenjivala Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda vidi se iz naredne tabele.

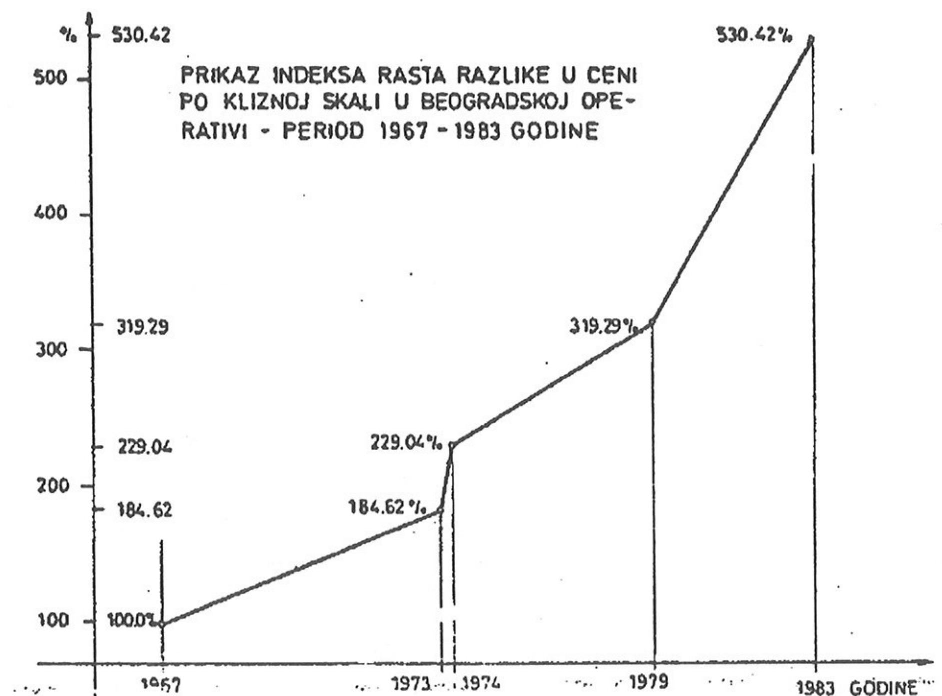
Tabela 81. Rast cena m² u primenu "klizne skale" 1971-1974.

Meseci	% rasta cene m² stana u mesecu i godini			
	1971	1972	1973	1974
1	2	3	4	5
Januar	1,76	0,65	2,31	1,34
Februar	1,76	0,06	2,30	5,79
Mart	1,76	0,22	0,20	0,23
April	1,76	1,08	0,66	1,63
Maj	1,76	0,32	2,23	5,36
Juni	4,53	2,17	2,10	2,89
Juli	0,07	2,16	3,11	9,47
Avgust	0,05	0,24	2,36	6,96
Septembar	0,64	0,23	3,52	1,91
Oktobar	0,69	1,18	2,38	1,71
Novembar	1,20	0,95	2,38	1,94
Decembar	0,51	0,04	1,24	5,14
Godišnji rast (radovi u mirovanju)	16,25	9,30	20,33	44,42
Godišnji rast (radovi u toku)	8,126	4,65	10,165	22,210

Tabela i grafikon[134] prikazuju kriterijum korigovanja cena stanova u Beogradu izazvanim rastom troškova u toku građenja. Enormni porast troškova cena materijala i rada nije se mogao izbeći u praksi ugovaranja. Koliki su to troškovi najbolje ilustruje jedan primer. Vidi se da je najveće poskupljenje od 1967. do 1975. godine bilo u 1974. godini. Kako rok izgradnje utiče na cenu vidi se iz konkretno ugovorenog posla izgradnje stanova, tako je planirano da se ugradi 1.000 t armature u toku godine i to 100 t u januaru, 50 t u februaru, 150 t u aprilu, od maja do oktobra po 100 t i po 50 t u novembru i decembru. U tim uslovima poskupljenje izgradnje iznosilo je 17,75%. Izvođaču je priznato poskupljenje cene stana, u slučaju ove dinamike, i to za svu razliku poskupljenja preko 2%. Međutim, da je došlo do

[134] Podatke o primeni "klizne skale" obradio je Mirko Milenković, dipl.inž.građ. - šef Odseka za ustupanje radova Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda.

zakašnjenja u gradnji bez krivice izvođača i zbog 1.000 t armature ugrađenih u novembru i decembru, poskupljenje bi iznosilo 28,04%, a u slučaju ugradnje u decembru ugovorena januarska cena porasla bi za 37,36%. Cene građevinskih materijala i cene usluga, po "kliznoj skali" koju je primenjivala Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograd, pokazuju enorman porast, dok je porast ličnih primanja zaposlenih koji se priznaju u ceni znatno blaži. U periodu 1967-1983. godine ukupni porast cene stana iznosi 430,42% u tome je porast cena materijala (26



Slika 64 *Rast cena po "kliznoj skali"(u Beogradu) za period 1967-1983. godina*

pozicija kao reprezentanti) 331,33%, a cena rada 98,09%.

Porast cena izgradnje stanova izazvan inflacijom ipak je samo delimično uticao na povećanje ekonomičnosti stambene izgradnje, jer je to element opšteg kretanja cenovnih odnosa u privredjivanju. Mnogo značajniji element cena i rokova stambene izgradnje i građenja uopšte jeste zavisnost od: kompleksnosti projektne dokumentacije, pripremljenosti zemljišta za izgradnju, organizovanosti izvođačkih radova, snabdevenosti građevinskim materijalom i sinhronizacijom rada svih učesnika u izgradnji. Kad je o stanovima reč jedinična izvođačka cena još veoma zavisi od kategorije stana i spratnosti zgrade, od odnosa bruto-neto površine stana i zgrade, razuđenosti fasade, racionalnosti statičkog sistema i sličnih elemenata. Prema normativima projektovanja i građenja koji su jednako primenjeni u izgradnji objekta u Beogradu mogu se zapaziti razlike u učešću pojedinih radova u ukupnim

troškovima, učešću armature po m² i slični odnosi koji mogu biti korisni u budućoj praksi. Zato se neki od ovih parametara navode u narednoj tabeli.

Tabela 82. Učešće pojedinih radova u građevinskoj ceni stana

Br	Objekat (lokacija)	Datum ponude	Sprat-nost	Površ m²	Ukupna vrednost radova: Ukup. din/m²	Grad. %	Zanat %	VK %	Valor..: E %	CG %	cena po kon.obr din/m²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13
1	M.Pocerca 6	IX/70	P+ 4	2.820	2.318	53,5	27,1	8,4	3,4	4,4	5.899
2	Sinđelićeva 3	IX/70	P+ 4	1.923	2.315	54,8	28,6	5,1	3,4	4,9	5.892
3	Konjarnik - soliteri 14/3	VIII/71	P+28	11.300	2.527	45,6	35,9	4,2	3,5	5,1	6.066
4	B.Grim 20a	VII/74	P+ 7	2.173	3.907	53,1	30,2	4,9	2,6	9,1	7.057

Oznake: VK = vodovd i kanalizacija; E = energetika; CG = centralno grejanje

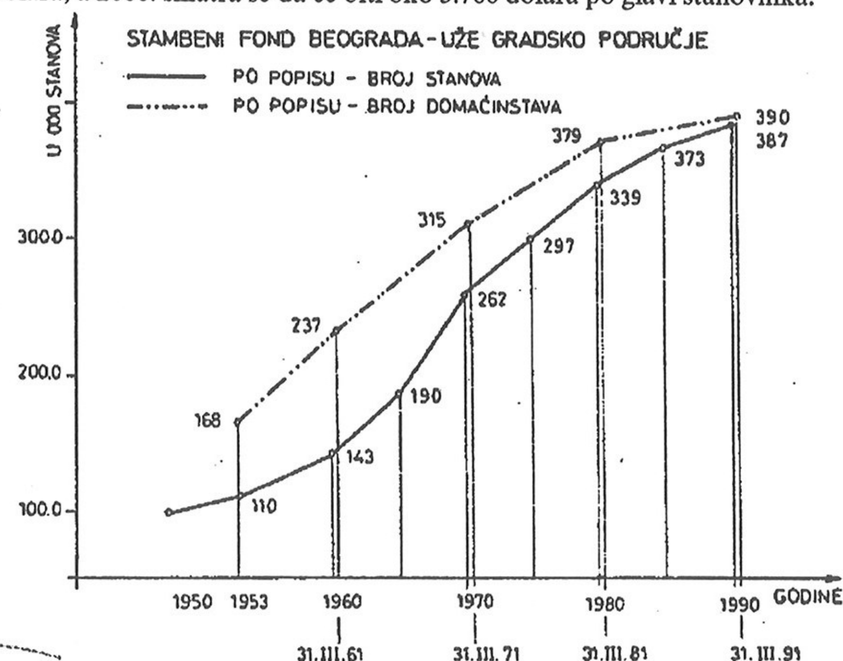
Razlike u uporednom pregledu pokazuju da se u projektovanju zgrada i stanova nalaze znatne mogućnosti uštede. Tržišni način proizvodnje stanova, iako podrazumeva interes proizvođača da sagleda sve elemente troškova i sve racionalnosti, u praksi je pokazao da je revizija projektne dokumentacije neophodna.

TEŠKOĆE, DILEME I PODSTICAJI

Savetovanje "Jugoslovenski prostori i gradovi 2000. godine" iz septembra i oktobra 1969. godine u Beogradu i Mostaru podstaklo je na razmišljanje mnoge planere gradova kojim putem treba ići u izgradnji grada. Uže područje Beograda imalo je buran sociodemografski razvoj sedamdesetih godina. Po popisu 1961. godine u gradu je živelo 599.346 stanovnika, a 1971. godine 770.140 stanovnika. Smatra se, prema definiciji Ujedinjenih nacija, ukoliko stanovništvo raste brže od porasta zaposlenosti, onda u gradovima postoji tzv. demografska urbanizacija i obratno, ukoliko porast otvaranja radnih mesta i zaposlenosti u gradovima prati porast stanovništva, onda imamo pojavu ekonomske urbanizacije. U Beogradu je ovaj proces tekao izražen u indeksima: u periodu 1965/1960. godina porast stanovništva je bio 120,2, porast zaposlenosti 108,2, u periodu 1969/1960. godina porast stanovništva 128,8, a porast zaposlenosti 119,7. Prmenjujući navedene defincije na Beograd u periodu od 10 godina vidi se da su u tom periodu ipak postojali elementi demografske urbanizacije. Društveni proizvod po stanovniku (u dinarima) bio je u 1961. godini 4.167, a 1968. godine je dostigao 13.742 dinara ili izraženo indeksom 330, što je bilo više od indeksa porasta u Jugoslaviji (indeks 307) i to je kao tendencija trajalo duži niz godina. U planovima (urbanističkim i društvenim) često se isticalo da će društveni proizvod u Beogradu dostići nivo od 4.600 USA dolara u 2000. godini, odnosno da će se društveni proizvod po stanovniku u odnosu na 1970. godinu povećati za oko 4,5 puta. Predviđanja stručnjaka visoko razvijenih zemalja tih ′70-tih godina bila su dosta realna, oni su smatrali da će u društvu budućnosti 2000. godine dominirati tri faktora: (1) opšta (ili gotovo opšta - 80-90%) urbanizacija; (2) opšta automatizacija industrije i (3) revolucija u sistemu informisaja. Rečeno je čak da predindustrijsko društvo ostvaruje između 50 i 200 dolara po stanovniku, delimično industrijalizovano između 200 i 600 dolara,

industrijsko (koje će u svetu dominirati) će ostvarivati između 600 i 1.500 dolara nacionalnog dohotka (u zemljama sa masovnom potrošnjom, u stvari, ostvarivaće nivo 1.500 do 4.000 dolara), a u postindustrijskom društvu dohodak će biti između 4.000 i 16.000 dolara po stanovniku.

Prema proračunima koje je krajem ′70-tih godina izvršio Savezni zavod za privredno planiranje[135], uz pretpostavku da se nastavi približno ista posleratna dinamika rasta nacionalnog dohotka po stanovniku, u Jugoslaviji je nacionalni dohodak 1967. godine (preračunate realne vrednosti dinara u dolare) procenjen na 580 dolara, a 2000. smatra se da će biti oko 3.700 dolara po glavi stanovnika.



Slika 65 *Stambeni fond Beograda – uže gradsko područje*

Sa stanovišta razvoja gradova ovi procenjeni trendovi, a posebno ostvareni rezultati razvijenog sveta, bili su podsticajni i u planreskom i graditeljskom smislu imali su veliki značaj. Ova pretpostavka značajna s poltičkog, ekonomskog i sociološkog stanovišta nametala je veoma složene zadatke pred nizu sektora društveno-ekonomskog života. Posebno je uočena velika odgovornost faktora koji usmeravaju politiku u oblasti razvoja prostora i izgradnji gradova. Stambeno-komunalnu izgradnju i razvoj opšte gradskih funkcija trebalo je prilagoditi novim tendencijama. Posmatrano samo kroz jedan pokazatelj, a to je odnos stambenih jedinica i domaćinstava, dovoljno ilustruje stanje o tome i pokazuje da su u Beogradu pravovremeno iz tih procena izvučene prave pouke.

135 V. Medenica, N.škundrić, J.Mijatović, dr. P.Štajner, dr M.Kojović.

Realizacija programa zadovoljenja stambenih potreba u gradu značilo je orgomno investiranje u pripremu i uređivanje građevinskog zemljišta, komunikacije i komunalnu infrastrukturu. Likividiranje stambenog deficita u gradu predstavlja značajan podsticaj svim drugim aktivnostima, međutim, nove generacije moraju odati priznanje predhodnima grupacijama da su podneli velike žrtve, uz veliko odricanje, da bi se postigla ravnoteža u zadovoljavanju stambenih potreba.

O informacionom sistemu

Složena problematika izgradnje grada zahtevala je da u Direkciji za izgradnju i rekonstrukciju Beograda početkom '80-tih godina dođe do promena u informisanju i do savremenijeg načina odlučivanja[136]. Generalni pristup iznet je u tezama o kojima će biti reči u narednom izlaganju.

Sigurno je da smo u pogledu primene savremene tehnike inforamcija u gradu i njegovim srukturama tek na početku rada. Gradska statistika je jedan uhodan sterotipni sistem. Prati niz pokazatelja, istina neophodnih, ali smo za globalna sagledavanja gradskih tokova, privređivanja, stanovništva, pojedinih vrsta troškova i podataka vezanih za socijalna i druga davanja stanovništvu. Podaci o popisu stanovništva su memorirani i stereotipno sistematizovani, ali ima izgleda i da se i drugačije interpretiraju. To je svakako važna gradska pozicija gde su moguća istraživanja i bolja rešenja. Započeta je obimna studija o primeni inforamacionih sistema u registrovanju kretanja i pojava komuniciranja stanovništva sa organima vlasti i drugim institucijama.

Isto tako je stereotipno praćenje podataka koje prikuplja Služba društvenog knjigovodstva. Sređivanje ovih pdoataka je opet sračunato na to da zadovolji globalne analize grada i njegovih struktura radi analiza celine. Nekada su to privredne grane i oblasti, a nekad teritorijalni zahtevi. Primarni zahtevi u obradi ovih podataka jesu zahtevi prema višim organima. Zaista postoji masa podataka prenetih u memorije tako da je to značajna pozicija analize privređivanja. Kao i kod Statistike postoje mogućnosti da se drugačije interpretiraju i bolje iskoriste.

Treća grupa memoriranih podataka (banka) jesu parcijalni i na svoj način interpretirani podaci o stanarinama, zakupninama, vodi, struji i PT i TV uslugama. Pokušaji da se ovi podaci povežu i zajednički iskazuju prema građanima korisnicima nisu dali rezultate. Neke analize postoje. Kolika im je vrednost nije poznato. Jedno je sigurno da bi bilo moguće iskoristiti ih. Van ovoga postoje mehanografski i računski centri u nizu radnih organizacija po gradu. Svako ih koristi u skladu sa svojim zahtevima bez mnogo interesovanja da se uključi u sistem.

Zahtevi i zadaci koje bi morali postaviti sebi, kao institucija zadužena za izgradnju grada, jesu intepretiranja postojećih podataka i prikupljanje novih sa ciljem da se svima onima koji donose ili utiču na ove odluke pruže optimalna rešenja investicionih i drugih poduhvata izgradnje i rekonstrukcije grada,. U suštini, moramo savladati kompleksni zadatak izrade modela i realizacije banke podataka Informativnog sistema o prostoru.

[136] Izlaganje Generalnog direktora na sastanku Radničkog saveta Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda.

Postoje šanse da se tako nešto uvede u praksu i život grada, te ću neke od njih samo naglasiti:

- Naš društveni sistem sa jednom od osnovnih karakteristika da je gradsko zemljište u društvenoj svojini i da ne može biti u privatnom prometu, a to znači da je omogućeno racionalno korišćenje i takvo gazdovanje njime da ono postaje poluga preko koje se može usmeravati izgradnja grada.
- Planiranje grada je takođe jedna poluga grada i njegovih društvenih struktura. Ovde se misli na pravne i regulativne institute koji omogućavaju da ovlašćeni organ može preko prostornog i društvenog planiranja sankcionisati uslove za sve učesnike u procesu izgradnje grada.
- Privređivanje, dinamika života u gradu, strujanje ideja, podsticanje inicijativa kako u materijalnoj tako i duhovnoj sferi nisu apsolutno ograničeni. Naprotiv, postoje šanse da se ostvari dinamička preferencijalna komponenta u procesu izgradnje grada.
- U ogromnom zbiru uticaja koji opredeljuju ovakvo ili onakvo rešenjemora se i dosada i ubuduće uvažavati povratni proces.

Postojeće stanje (nasleđe) - moguća izgradnja i razvoj grada u nekom vremenskom intervalu, i nakon tog intervala kritička analiza pređenog puta, programiranja razvoja u sledećem intervalu i tako redom. Kod svake analize intervala moraju se imati alternativna rešenja čija je disperzija sa udaljavanjem od stvarnog stanja sve veća.

Donošenjem investicionih odluka za izgradnju grada presudno se utiče na opšte gradsku ekonomiku i funkciju gradskog organizma. Da li jedan investicioni poduhvat znači pozitivno ili negativno dejstvo u gornjem smislu može se odgovoriti samo metodom alternativnih rešenja ili komparativnih upoređenja sa sličnim gradovima ili proteklim vremenom. Mi smo do sada pravili grube programe izgradnje i rekonstrukcije grada u kojima su sabirani svi investicioni poduhvati mnogih investitora i gradskih struktura. Kod koga je bilo moguće uzimali smo egzaktne podatke a često pretpostavke i želje, sa takvim podacima sagledavane su mogućnosti grada u pogledu angažovanja gradskog prostora. Prostori su urbanistički grubo proveravani u pogledu smeštaja i funkcije. Najčešće je prostor za izgradnju odabiran tako što je neko već ranije izrazio želju da negde nešto gradi, pa su gotova urbanistička rešenja opredeljivala lokacije. Tu je bilo i biće (ako se nešto u sistemu sada ne unarpedi) dosta slučajnih odluka.

Zemljište za izgradnju zajedno sa urbanističkim uslovima i pravo Direkcije da time reguliše uslove pod kojima će se graditi bili su osnovna poluga usmeravanja razvoja grada.

Pošto će to biti i ubuduće onda izgleda da je celishodno da se:

- preko urbanističkog prostornog planrianja istražuju pogodnosti i preispituju normativi, pravci razvoja i okviri rekonstrukcije,
- detaljno sagledavaju optimalni pravci razvoja sa stanovišta zadovoljenja potreba, za vodom, strujom, PTT uslugama, saobraćajnicama i drugim infrastrukturnim potrebama,
- normiraju kapaciteti operative i njihova najcelishodnija angažovanja,
- preispitaju sistemi projektovanja i normativi za projketovanje građenja,
- sagledavaju detaljne finansijske mogućnosti pojednih privrednih grana i

gradskih struktura (banke, fondovi i dr.).

Na osnovu takvih globalnih analiza za grad kao celinu, a koje prozlaze iz detaljnih sagledavanja svakog parametra, informativnog sistema, lokaliteta ili objekta moguće je vršiti izbor pravaca izgradnje i predložiti takve investicione odluke koje će zaista značiti optimum za određeni vremenski period.

Preliminarni informacioni program je donet i uspostavljene su veze sa stručnim snagama van kuće na izradi konkretnog programa. Očigledno da je u pitanju kompleksan i vrlo komplikovan program. On podrazumeva istraživanja svetskih iskustava, a s obzirom da se na neka područja ovoga rada ne može čekati, (kao što je unarpeđenje finansijskog i materijalnog poslovanja, sređivanje podataka ili njihovih serija na kartice i dr.) neophodno je paralelno delovanje.

Računa se na veće uključivanje stručnih snaga sa strane, kao i na idejno i koncepcijsko vođenje iz Direkcije kako bi uvek jasno znali krajnji cilj i dobili praktične rezultate mnogih istraživanja koja će morati da se sprovedu.

Što se tiče kadra koji se u kući mora angažovati jasno je sledeće:

- najodgovorniji rukovodioci u kući moraju biti uključeni u program;

- stalni zadatak jednog ili više visokostručnih saradnika mora biti obezbeđen; oni drže celinu programa,

- pošto u realizaciji sličnih zadataka nema formiranih kadrova jasno je da se kadrovi takvog profila moraju izgrađivati; neophodne su samo izvesne predispozicije.

U programu rada se mora sagledati i finansijska komponenta. Za sada možemo sigurno reći da će potrebna sredstva biti odobrena pod uslovom da se u realizaciju ide postepeno".

O izdavanju poslovnog prostora u zakup

Zakup poslovnog prostora na duži rok i plaćanje unarped za Direkciju i organe grada bio je to najznačajniji vid ubiranja gradske rente, međutim, finansijski organi nisu bili takovog mišljenja što je stvaralo mnoge teškoće. Slično pitanje postavila je Tržišna inspekcija u vezi sa maksimiranjem cena uređivanja građevinskog zemljišta i Služba društvenog knjigovodstva u vezi sa izgradnjom investicionih objekata iz Fonda. Po tom pitanju Direkcija je tražila mišljenje grada. U dopisu Direkcije je rečeno:

"Savezni sekretarijat za finansije izdao je zvanično tumačenje propisa pod br. 1-14027/1-72 od 19. decenbra 1972. godine kojim je osporio mogućnost plaćanja zakupnine za poslovni prostor na duži rok na teret ukupnog prihoda ostvarenog u tekućoj godini.

Istovremeno Služba društvenog knjigovodstva - Fillijala u Beogradu - poslovnica 1, svojim aktom od 3. februara 1973. godine, tražila je od preduzeća "Srbijateks" da iznos zakupnine za građevinsko zemljište, koje joj je izdala u zakup Direkcija za izgradnju robne kuće na Terazijama 30-32, tretira kao kredit i da za iznos plaćene zakupnine mora dati dokaze SDK da raspolaže sopstvenim sredstvima poslovnog fonda koja se mogu koristiti za davanje kredita drugim radnim organizacijama.

Iz ovoga proizlazi da se naplata naknade za pripremu i uređivanje

građevinskog zemljišta u vidu zakupnine na duži rok, koja se naplaćuje odmah ili u kraćem roku ne može više vršiti tako jednostavno, pošto su radne organizacije dužne da raspolažu sopstvenim kvalitetnim sredstvima saglasno propisima. Slično pitanje postavljeno je i kod korišćenja sredstava Gradskog fonda za finansiranje komunalnih objekata.

Korišćenje sredstava Fonda za finansiranje primarnih komulanih objkata takođe je predmet ponovne diskusije sa inspektorima. Ističu da se iz sredstava Fonda ne mogu vršiti investiciona ulaganja u primarne komunalne objekte (vodovod, autoput, pešački prelazi u gradu, rekonstrukcije i tome sl.)."

Povodom mišljenja nadležnih službi grad je obrazovao posebnu radnu grupu[137] koja je dala meritorno mišljenje. U tom mišljenju između ostalog je rečeno:

"Po prvom problemu, radna grupa je zauzela stav da se izgradnja poslovnog prostora u komercijalne svrhe, za potrebe korisnika koji se ne raseljavaju, ne može podvesti pod pojam uređivanja građevinskog zemljišta. Zakonom o uređivanju i davanju na korišćenje građevinskog zemljišta ("Službeni glasnik SRS' 32/68) - čl. 7 jasno je utvrđeno šta obuhvata uređivanje građevinskog zemljišta. Izgradnja poslovnog prostora može se vršiti samo po Zakonu o izgradnji investicionih objekata. Međutim, radna grupa se saglasila sa stavom Službe društvenog knjigovodstva da Direkcija može u okviru uređivanja građevinskog zemljišta iz sredstava Gradskog fonda za finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta, graditi poslovni prostor, kao i izdavati ga u zakup korisnicima kojima se poslovni prostor ruši. Ovde se radi o poslovnom prostoru u stambenim zgradama, u novoizgrađenim objektima za smeštaj radnih organizcija i zanatlija, u privremenim objektima, kao i o poslovnom prostoru koji se u eksproprisanim objektima privremeno koriste do dana rušenja. Kako se Gradski fond za finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta ne može baviti privrednom delatnošću, to ostvarena sredstva zakupnine ne bi mogla biti prihod Fonda, već bi se akumulirala na posebnom računu pri Direkciji, s tim što bi Grad Beograd svojom posebnom odlukom određivao namenu ovih sredstava. Radi ovoga bi trebalo da Grad i Direkcija zaključe poseban ugovor.

Po pitanju izgradnje i izdavanja u zakup poslovnog prostora u komercijalne svrhe, radna grupa je zauzela stav da se ovaj prostor može graditi preko Direkcije. Rešenjem o osnivanju Direkcije, kao i drugim nejnim dokumentima (Statut i dr.), Direkcija je ovlašćena organizcija za obavljanje ovih poslova. Primedba Službe društvenog knjigovodstva nije se odnosila na ovo ovlašćenje, već isključivo na način korišćenja sredstava Gradskog fonda za finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta i primenu Zakona o izgradnji investicionih objekata. Ovaj problem se može rešiti na dva načina:

a) da Grad Beograd bude investitor ovih objekata i da njihovu izgradnju posebnim ugovorom poveri Direkciji, s tim što bi se ova izgradnja obavljala u svemu na osnovu Zakona o izgradnji investicionih objekata i nezavisno od Gradskog fonda

[137] U radnoj grupi su bili: M.Antonić - javni pravobranilac Skupštine grada, M.Davidović - načelnik zajedničkih službi, V.Papić zamenik načelnika Gradskog sekretarija za komunalne poslove, Đ.Sofranić načelnik pravnog odeljenja Skupštine grada,M. Sretenović načelnik imovinsko-pravnog odeljenja u finansijama, B. lucić načelnik odelenja u Gradskom komunalnom sekretarijatu, M.Dimitrijević, savetnik za finansije Direkcije i B.Vujačić šef pravne službe Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda.

za finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta;

b) da Direkcija bude investitor, s tim što bi se ova izgradnja takođe obavljala u svemu na osnovu Zakona o izgradnji investicionih objekata i nezavisno od Gradskog fonda za finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta.

Poslovni objekti izgrađeni u komercijalne svrhe bili bi vlasništvo grada i kao takvi mogli bi se otuđivati ili izdavati u zakup. Po pokriću stvarnih troškova izgradnje, sredstva osvarena od prodaje ili zakupa, koja bi se vodila na posebnom računu bila bi na raspolaganju Gradu Beogradu.

Po pitanju izgradnje i izdavanja u zakup poslovnog prostora, radna grupa je zauzela stav da nije neophodno vršiti izmenu postojećih propisa, jer se u okviru istih ova izgradnja može obaviti na predloženi način.

Po pitanju prodaje stanova izgrađenih ili kupljenih sredstvima Gradskog fonda za finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta, radna grupa je zauzela stav da se višak stanova, koji u postupku raseljavanja nije upotrebljen, ne može prodavati preko Direkcije, niti sredstva od ove prodaje mogu biti prihod Gradskog fonda za finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta. Ovakve stanove Direkcija bi ubuduće vraćala proizvođačima, odnosno prodavcima, s tim što bi, na osnovu posebnih ugovora sa njima povratila sredstva uložena u uređivanje zemljišta".

O godišnjim sastancima Predsednika Grada sa rukovodstvom Direkcije

Godišnji sastanci predsednika Skupštine grada i njegovih saradnika sa predstavnicima rukovodećeg sastava Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda bili su ustaljena praksa dugi niz godina. Obično su ovi sastanci održavani početkom godine kada su svi podaci o realizaciji rada i aktivnostima Direkcije za proteklu godinu poznati i kada su pripremljeni planovi za narednu godinu. Bila je to uvek svestrana analiza rada Direkcije, često od Grada intonirana kritički, ali i sračunata da na to da se u realizaciju Programa izgradnje grada uključe organi grada i opština. Obično se za takve sednice u Direkciji priprema elaborat o celini problematike i pravovremeno dostavlja učesnicima sastanka. Opširnije je dat prikaz sastanka u 1972. godini. U elaboratu za sastanak npr. u sadržaju su se nalazili: (1) izveštaj o radu Direkcije za 1971. godinu; (2) prednacrt finansijskog plana i programa radova u 1972. godini; (3) finaijska situacija - priliv i utrošak sredstava Gradskog fonda za finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta; (4) problematika ustupanja zemljišta; (5) imovinsko-pravna problematika; (6) problematika uređenja zemljišta za radničke stanove; (7) opšta problematika saradnje sa gradskim institucijama, (8) Direkcija i njena unutrašnja organizcija i (9) metro u Beogradu i neki aktuelni problemi projektovanja. U elaboratu su isticane teškoće koje ima u radu Direkcija, kao na primer:

- Ustupanje zemljišta - Direkcija je lokacije, u Novom Beogradu, odnosno Direkcija za izgradnju Novog Beograda ustupila je pre pet i više godina po prilično niskim cenama (100 - 180 din/m^2 uređenog zemljišta). S obzirom da je na nekim lokacijama došlo do realizacije tek 1971. godine, a i kasnije 1972-1975. goidne, kada su stvarni troškovi nekoliko puta veći, usled toga stvaraju se veliki problemi u finansiranju kako kod uređivanja zemljišta tako i kod komunalnih organizacija i realizacije primarne mreže.

Za finansiranje izgradnje u Novom Beogradu banke nerado ulaze u aranžmane, zbog velikog broja započetih lokacija, jer nemaju dovoljno sredstava. (npr.: Blok 30 u Novom Beogradu). Raniji način ustupanja zemljišta omogućio je stihijno povećanje cena za građevinske radove od strane proizvođača, što je sadašnjim ugovorima onemogućeno.

Banke su u nekim slučajevima, pri odobravanju kredita, ugovarale veće cene (po m^2 stambene površine) za 10 do 20%, od onih koje je ugovarala Direkcija, a iz toga je prizlazilo prisvajanje gradske rente.

Kod posebnih uslova za ustupanje zemljišta Direkcija je fiksirala prodajnu cenu i obavezivala izvođača da sav evenutalni višak iznad ugovorene prodajne cene uplati u Gradski fond. Ovakva zaštita je pravno slaba, te treba potražiti druga efikasna rešenja. Koristeći ovu situaciju i uzimajući velike komplekse i radove sa nekontrolisanim cenama, pojedina preduzeća su na ovaj način pokrivala gubitke koje su imala u inostranstvu.

U regularnom i normalnom postupku ustupanja zemljišta, probleme stvaraju i pojedine opštine. Tako je SO Čukarica izdala pojedine komplekse porodične izgradnje zadrugama, GG preduzećima i tek formiranim malim preduzećima društvenog sektora. Ovakav postupak omogućio je ubiranje rente, razne vidove špekulacija i stvario gradu komunalne i druge probleme. Ovakvim teškoćama, pored opština, doprineo je i Urbanistički zavod grada Beograda, izdavanjem urbanističkih uslova mimo organizacije ovlašćene za ustupanje gradskog zemljišta.

- Industrijski objekti – U gradu ni do danas nisu dovoljno precišćene lokacije industrijskih zona, koje se od slučaja do slučaja rešavaju, bez donošenja trajnog rešenja za industriju u celini, iz čega proizlazi da ne postoje tereni koji su komunalno dovoljno opremljeni. Ovo postojećoj industriji stvara komunalne probleme, a kod one koja će se tek graditi visoke troškove komunalnog opremanja zemljišta. Nužno je konačno odrediti namene određenih industrijskih zona i pristupiti planskom komunalnom opremanju.

U finansiranju privrednih organizacija banke gube iz vida da raspoloživa sredstva treba utrošiti na započete poslove i u što kraćem roku završiti započete objekte, jer svako pomeranje rokova donosi velika poskupljenja uz nerešene probleme odnosnih organizacija. Kod rešenja "Vunarskog kombinata" i "Beogradske obuće", banka sa obezbeđenjem sredstava tako odugovlači, da troškovi stalno rastu, a kasni se i sa izvršenjem obaveza prema drugim investitorima (vunari, obućari i "Eksport drvo"). Isti je slučaj kod dislociranja "Ikarusa", čija je izgradnja u 1970. godini zadržana i zbog toga sve kasni, a troškovi su povećani za oko 3,5 miljarde starih dinara. To se dešava i sa fabrikom "Soko -Štark", sa izgradnjom robne kuće "Srbijateksa" i drugih organizacija.

- Poslovni prodajni prostor - Za izgradnju poslovnog prostora za veće investitore na atraktivnim lokacijama nema urbanističkih uslova. S druge strane, izgradnja ovih objekata opterećena je u startu depozitom od 42% (30+10+2). Banke ne ulaze rado u finansiranje poslovnih objekata, a same radne organizacije nemaju dovoljno sredstava i radije prihvataju zakup nego investiciono ulaganje. U većini slučajeva traži se poslovni prostor manjih površina, te se ovakvi slučajevi rešavaju uglavnom promenom namene prostorija. Beogradske organizacije traže što jeftiniji prostor (npr.: Robna kuća "Beograd" nudi upola manju cenu za robnu kuću na

prostoru Bulevara revolucije i Vuka Karadžića). U bloku Ulice Đure Đakovića još uvek nije prodat ceo poslovni prostor, iako je u centru grada, a cena je 7.000 din/m^2, pod ključ, sa rokom useljenja do septembra ove godine. Zbog svega izloženog, vrlo teško napreduju pregovori sa "Centropromom" za zakup prodajnog prostora ispod železničke stanice Novi Beograd, a sličan je slučaj i sa prostorom na Mostarskoj petlji i Autokomandi.

Danas radne organizacije najradije prihvataju zakup u centru grada, zbog razloga koji su već istaknuti.

Poseban problem predstavlja ustupanje zemljišta i izgradnja skladišnog prostora kod Preduzeća luka i skladište Beograda, što bi se moralo rešiti na nivou grada.

Zakup skladišnog - magacinskog prostora tražen je u Beogradu, tako da je Direkcija objekte koje je preuzela od JNA vrlo brzo izdala u zakup kao i druge objekte i to za preko 4,5 milijarde starih dinara u 1972. godini.

- Privremeni objekti -Odluka o ustupanju zemljišta za izgradnju privremenih objekata ima dosta nedostataka, najviše zbog toga što je potrebno prikupiti veliki broj raznih saglasnosti, što onemogućava brzu realizaciju. U ovom poslu, velike probleme stvaraju neke opštine, koje ustupaju zemljište mimo Direkcije, uz minimalne naknade, pri čemu se preliva gradska renta. i pored mnogih dogovora i upozorenja.

Posebne teškoće Direkcija ima kada vrši eksproprijaciju privatne imovine i administrativni prenos društvene imovine na lokacijama koje uređuje. Prema postojećim zakonskim i drugim propisima Direkcija se u ovim slučajevima javlja kao stranka i kao takva dužna je da se pridržava svih radnji i mera koje propisi nalažu. Po oceni Direkcije - iz njene dugogodišnje prakse - postupci su relativno složeni i komplikovani, pa zato Direkcija predlaže da pokrene inicijativu za izmenu i dopunu propisa, radi uprošćavaja postojećih postupaka, naravno, štiteći interese i prava i druge strane.

- Predlažemo da rešenje o izuzimanju zemljišta iz poseda donosi Savet za finansije Skupštine opštine, a ne Skupština opštine na sednici. Bolje bi bilo preneti ovu nadležnost Gradskom savetu za finansije.

- Predlažemo da se izuzimanje zemljišta iz poseda vrši zaključkom, bez prava stranke na vođenje upravnog spora. Zaključkom bi se samo utvrdilo da je prestalo pravo korišćenja na osnovu programa uređivanja građevinskog zemljišta i urbanističko-tehničkih uslova. Zahtev bi se podnosio za celu lokaciju. Sve što se nalazi na zemljištu (voće, trajni zasadi, bunari, ograde i sl.), ima sudbinu zemljišta. Po donošenju zaključka obezbedili bi se dokazi o vrsti i količini trajnih zasada, voća i ostalog i utvrdila naknada procenom veštaka - po sporazumu, ili u vanparničnom postupku pred opštinskim sudom, što ne zadržava izvršenje zaključka.

- Od dana podnošenja urednog zahteva za eksproprijaciju nepokretnosti uz propisanu dokumentaciju, nadležni organ opštine treba da donese rešenje najkasnije u roku od 30 dana (a ne 60 dana). Rok za žalbu drugostepenom organu trebalo bi zadržati na 15 dana. Drugostepeni organ bio bi dužan da donese svoje rešenje takodje u roku od 30 dana (a ne 60 dana).

S obzirom da je drugostepeni organ Sekretarijat za finansije SR Srbije, koji donosi rešenje za celo područje Srbije, preopterećen i organizaciono i stručno nije

prilagodjen za ovako veliki obim posla, predlažemo da drugostepeni organ bude Gradski sekretarijat za finansije grada Beograda, kao što je slučaj i sa drugim rešenjima u upravnom postupku (napominje se da je ovakva praksa doskora bila u gradu Beogradu i da je pokazala dobre rezultate).

Po sadašnjim propisima vlasnik eksproprisane imovine da vodi upravni spor protiv konačnog rešenja u upravnom postupku. Međutim, po ranijem Zakonu o eksproprijaciji vlasnik nije imao ovo pravo. Predlažemo da se ukine pravo bivšeg vlasnika na vođenje upravnog spora, zbog toga što su mu u upravnom postupku dovoljno zaštićena prava, a s druge strane postigla bi se efikasnost i ekonomičnost u izgradnji grada. Vođenje upravnog spora dosad je nepotrebno odugovlačilo izgradnju zgrada, a sem toga i sporovi koji su prema sadašnjim propisima vođeni nisu poslužili vlasniku za obaranje upravnih akata, već samo za odugovlačenje postupka.

- S obzirom na potrebu da se u gradu sprovodi jedinstvena politika uređivanja i opremanja građevinskog zemljišta, predlažemo da grad, odnosno njegova ovlašćena organizacija koja vrši poslove u ime i za račun grada, kao i do sada, bude isključivi nosilac prava davanja na korišćenje zemljišta,, u skladu sa našim predlogom i tezama o pravu građenja. Sadašnja praksa osporavala je ovu gradsku jedinstvenu politiku, o čemu postoji niz dokaza (opštine, radne organizacije i sl.).

- Uknjižba novih objekata i preparcelacija zemljišta, koja je uslovljena novom izgradnjom, predstavlja jedan od osnovnih problema regulisanja imovinsko-pravnih odnosa u gradu i u ostvarivanju programa uređivanja građevinskog zemljišta.

S obzirom na složenost ovog problema, predlažemo da jedna posebna grupa stručnjaka, uz učešće predstavnika suda, razmotri ovaj problem i predloži gradu najpovoljnje rešenje.

- Predlažemo da se posebno razmotri pitanje preprodaje, a time i špekulacije, uz zahvatanje gradske rente, objekata koji su izgrađeni. Ugovora o ustupanju zemljišta (ubuduće o ustupanju prava građenja, ukoliko se prihvati naš predlog), Direkcija štiti grad i njegove interese na taj način što unosi odredbu da budući kupac, investitor, suinvestitor i sl., nema pravo da zasniva nove investitorske i suinvestitorske odnose, da prodaje objekat bez saglasnosti Direkcije, ili ga izdaje u zakup. Ove odredbe u ugovoru su u suprotnosti sa propisima o slobodnom prometu zgrada, pa bi trebalo da ovo pitanje bude zakonski regulisano.

Isto tako, predlažemo, radi sprečavanja spekulacije sa gradskim zemljištem, da se razmotri mogućnost donošenja sličnih propisa i za sve druge objekte u gradu, tj. mogućnost ograničenja slobodnog prometa zgrada i delova zgrada.

Republičkim zakonom o porezu na promet nepokretnosti i prava, predviđena je odredba da opštine, u našem slučaju grad Beograd, mogu doneti dopunske propise o tome koja se imovina odnosno nepokretnost može osloboditi od ove vrste poreza. Direkcija je po ovom pitanju odmah intervenisala kod nadležnog organa u gradu, predlažući da se donese odgovarajuća gradska odluka. Do sada još ništa nije učinjeno. Pošto je ovo pitanje vrlo značajno za grad, treba ga odmah i rešiti, jer u protivnom grad, odnosno Gradski fond za finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta biće opterećen nepotrebnim troškovima u visini odgovarajućeg poreza na promet za svu eksproprisanu imovinu. Ova činjenica za sada u znatnoj meri otežava postupak sporazumevanja između Direkcije i pojedinih

bivših vlasnika, s predstavlja i otežavajuću okolnost u radu opštinskih organa i sudova.

Ovo su samo neki problemi iz oblasti pravnih i imovinsko-pravnih odnosa sa kojima se Direkcija suočava u radu.

U elaboratu je posebno u tački VIII data kratka ocena rada Direkcije i istaknuti neki problemi njene organizovanosti:

"Integrisanjem i prijemom novih radnika narasli smo u organizaciju sa 335 zaposlenih radnika, za koju je karakteristično da u svojoj sredini ima 120 diplomiranih inženjera i arhitekata, 23 diplomirana pravnika i ekonomista, 17 inženjera ili viših tehničara i 62 tehničara. Ovakva struktura kadra predstavlja ozbiljnu stručnu grupaciju u gradu, na koju treba računati. Kretanje broja zaposlenih u periodu 1966-1971. godina ilustrirano je grafikonom.

Forme društvenog upravljanja u Direkcji su široke i u osnovi vrlo dobro postavljene i pravno inicirane. Otuda postoje preduslovi da se upravljanje u Direkciji izgradi i odvija na sivm principima na kojima je izgrađena politika grada i zemlje, a to bi moralo da da i odgovarajuće rezultate.

Novi i prošireni zadaci Direkcije zahtevaju i novu organizaciju. Zbog toga što nova organizacija mora da se bazira kako na najnovijim naučnim dostignućima u oblasti organizacije preduzeća tako i na stružnim iskustvima u ovoj vrsti poslovanja, pri čemu se ne mogu ingoristati ni ekonomski i tehnološki momenti, period prilagođavanja mora da traje još jedno određeno vreme, a time i stvaranje nove organizacione strukture. Do tog trenutka, mada se ni u kom slučaju ne može govoriti o nekom konzervativnom načinu poslovanja, mora se poslovati po sadašnjim običajima i navikama.

Znatan nedostatak u poslovanju predstavlja i nepostojanje osnovnih normativnih akata, koja bi na određen način regulisala pojedina pitanja u okviru delatnosti Direkcije, a pre svega, nadležnosti pojedinih organa. Nakon integracije prestala su da važe postojeća i normativna akta spojenih direkcija i sada se rad bazira na Odluci o spajanju Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada i Direkcije za izgradnju Novog Beograda i nekim propisima koji su nakon integracije doneti, i na osnovu prakse iz rada integrisanih Direkcija. Međutim, stoji činjenica da je organizacija postepeno prevaziđena, kako po metodu tako i stilu rada, što nije pravno regulisano.

Ozbiljan problem u poslovanju Direkcije predstavlja i činjenica da je Direkcija smeštena na pet različitih lokacija, što predstavlja veliko opterećenje u radu i zaslužuje da taj problem bude posebno razmatran, sa ciljem obezbeđenja smeštaja na jednom mestu.

Od poslednjeg susreda sa Predsednikom, u Direkciji je izvršena i jedna organizaciona izmena. Formiran je novi sektor, čija je delatnost rad na Metrou i podzemnim radovima. Taj sektor se zove: Sektor za metro i podzemne radove."

Vredno je iz ovih internih razgovora izvojiti neke ocene, izlaganja i sugestija gradskih funkcionara. Zapisnici i beleške koji o tome postoje nisu stenografski (iako ih je najčešće uobličavala kao belešku stenograf Vukosava Vuletić) ali dovoljno jasno zražavaju njihove stavove i mišljenja. Uvodno izlaganje po pravilu, posle pozdrava, imao je Generalni direktor Direkcije, a o separatnim problemima govorili su neposredno zaduženi funkconeri Direkcije. Evo nekih od tih izlaganja gradskih

funkcionera:

Predsednik Branko Pešić (2. februara 1970. godine) istakao je da je Direkcija za dve poslednje godine ostvarila rezulatete iznad očekivanja i potvrdila opravdanost politike Skupštine Grada. Govoreći o renti i ceni zemljišta istakao je potrebu da se tu unese više stabilnosti, da se atraktivne lokacije sačuvaju blo za dobre investitore ili da se sačekaju bolje mogućnosti Grada, da se spreči špekulisanje sa izgrađenim prostorom i ubiranjem rente kroz preprodaju (navodi slučaj "Borbe" i druge) i da svaka lokacija mora da se dobro naplati. Ukazao je, takođe, na probleme na nekim objektima koje je Direkcija gradila (i projektovala) i vršila nadzor itd. gde ne bi smelo da dolazi do sporova već bi naprotiv trebalo da služi za primer. Stavlja do znanja da će javno ukazati na takve slučajeve.

Govoreći o finansiranju napominje da sredstva banaka nisu neiscrpna i da ona ima svoju računicu, da je njoj cilj da ima brži promet sredstava i da će sa sredstvima biti i dalje teškoća.

Po pitanju ličnih dohodaka naglašava da, ako se poslovi obavljaju uredno onda nema primedbi na predlog koji je izneo Direktor, ali ako se radi kao na objektu u Ulici Đure Salaja onda se ne bi složio. Stavlja do znanja da treba dobro platiti one koji nose posao i obratno.

Podpredsednik Miladin Šakić[138] je ukazao da pored niza operativnih zadataka koje je istakao R.Vujnović, treba gradskoj renti posvetiti posebnu pažnju (nedavno je završena studija Instituta za urbanizam i stanovenje - Rajko Rajić) kako bi se uveo potpuni sistem i izbegle špekulacije sa poslovnim prostorom.

Dragoljub Pejčinović - u svojoj reči (02. februara 1970.godine) sugerirao je da se program za 1970. godinu svede na 47 milijardi, a osvrćiću se na diskusiju i poslovnom prostor ukazao na pravnu mogućnost da se interesi Grada zaštite ugovaranjem naknade za zemljište koja bi se sastojala iz dva dela: (1) deo naknade koji je uobičajen i koji se uplaćuje odmah po ustupanju zemljišta, i (2) deo naknade do pune tržišne vrednosti, koji se ne bi koristio stavljanja objekta u promet.

Potpredsednik Milan Vukas (02.02.1970. godine) ukazao je na činjenicu da se nedovoljno radi na sprovođenju zadatka ulepšavanja grada, parkova, skverova, a pokrenuo i inicijativu spomeničkog obeležavanja prostora u novoizgrađenim gradskim lokalitetima. Zaključeno je da se o ovim aspektima organizuje potpunji razgovor u gradu.

Predsednik Branko Pešić (27. marta 1973. godine) nakon izlaganja aktera iz Direkcije o realizaciji zadataka u 1972. godini i planova za 1973. godinu, naglasio je da treba uneti više racionalnosti, ne samo u deo posla Direkcije nego i opšte napore rekonstrukcije i izgradnje Beograda. Direkcija je faktor koga je Skupština grada odredila za ove poslove da stručno kaže šta je u izgradnji grada racionalno a šta nije. U tome treba pomoći Skupštini grada. Još uvek se dešava da se Direkcija žali

---

[138] Sastanku od 2. februara 1970. godine održanom u Direkciji za izgradnju i rekonstrukciju grada, još tada odgovornu samo za teritoriju Starog dela Beograda (desnom obalom Save) prisustvovali su: (1) ipsred Skupštine grada predsednik Branko Pešić, popredsednici Miladin Šakić i Milan Vukas, savetnik u Skupštini grada Dragoljub Pječinović, načelnik Sekeratarijata Đorđe Miković i zamenik načelnika Vlada Ovčarić za stambeno komunalne poslove; (2) ispred Direkcije direktor Ratko Vujnović, i direkotri sektora Bora Matić, Žarko Vojnović, Bora Vujačić, Veljko Lučić, Velimir Kravić, Konstantin Vujović, Platon Rainac, Petar Stefanović i drugi saradnici.

Skupštini grada da opštine grade ponešto i mimo Programa, a Direkcija[139] je za to nadležna prema našim odlukama i propisima. Mora se shvatiti da je to zakon, pa nam ne ostaje drugo, nego da u takvim slučajevima kao što je Čukarica i slični, nego da preduzmemo odgovarajuće mere prema Direkciji.

Izneo je primer izdatih lokacija u Novom Beogradu još pre sedam godina, sa niskim cenama zemljišta, pa smatra da treba tražiti izmene odluke o određivanju troškova uređivanja zemljišta i zatim izvršiti dodatnu naplatu. Poslovni prostor su zauzele organizacije izvan Beograda ("Merkator", "Slovenijales" i dr.) a njima zemljište nije izdato, ne plaća se renta. Postavlja pitanje zašto Direkcija ne zna za te slučajeve. Nema ništa protiv takvih preduzeća koja dolaze sa strane, ali ona treba da plate sve troškove koji se odnose na poslovni prostor. Stavio je primedbu na promenu namene poslovnog prostora u gradu, promenu za koju grad nije dao saglasnost, a ni Direkcija sa tim nije upoznata. Nije zadovoljan aktivnošću na tom planu (daje primer Zagrebačke banke - niko ne zna kako je došla, a još neke banke nisu tražile lokaciju od Beograda i ne plaćaju rentu). Dalje, drug Pešić traži da se raščisti sa Gradskim stambenim preduzećem koje zgrade - delovi zgrada pripadaju njima a koje gradu (Masarikova ulica, Slavija, Sudska zgrada i sl.) i da u Masarikovoj ulici renta nije naplaćena. Ističe da se razlika u ceni mora uzeti od Direkcije za gazdovanje stambenim zgradama saveznih organa. Insistira da se sve lokacije koje su izdate u Novom Beogradu preispitaju te ukoliko nisu adekvatno participirale u renti saopštiti to i na sednici Skupštine. Lokacije a kojima nije počela izgradnja treba oduzeti i staviti ponovo na konkurs.

Direkcija treba nešto da preduzme da bi se gradilo brže. Mnogi investitori (proizvođači stanova) uzmu lokaciju - što im je najvažnije, a potom grade na drugoj strani. Treba pooštriti mere u pogledu rokova završetka. Ako se izgradnja ne završi na vreme, Direkcija treba takve investitore da proglasi nesolidnim i da oduzme lokaciju.

Ističe da grad ima svoje objekte na koje je uknjižen i postavlja pitanje zašto te objekte - poslovni prostor ne prenesemo Gradskom fondu zemljišta - Direkciji da uzima zakupninu (GSTP, Dom omladine i dr.). Preporučuje da se napravi takav elaborat koji bi obuhvatio objekte takve namene Grada i opština i da se o tome otvori rasprava u Skupštini.

Navodeći primere niskih cena uređivanja zemljišta na lokacijama Novog Beograda, rekao je da je ranije ograničavana cena uređivanja zemljišta, po kojoj je

[139] Sastanku održanom 27.03.1970. godine u Direkciji za izgradnju i rekonstrukciju Beograda (tada objedinjenom za celu teritoriju Beograda) ispred grada su prisustvovali: predsednik Branko Pešić, potpretsednici Miladin Šakić i Velizar Maslać, sekretar Skupštine Miljenko Zrelec, predsednik Gradskog sindikata i Gradskog fonda Milun Tadić, načelnici Sekretarijata Skupštine grada za finansije i komunalne poslove Branko Gardašević i Dragoljub Pejčinović i savetnici Voja Crnjanski, Boško Bogdanović i Toma Živković. Ispred Direkcije: generalni direktor Ratko Vujnović, zamenik Stojan Radulović, pomoćnici Aleksandar Vojinović i Dragoslav Stefanović, direktori sektora Petar Stefanović, Branko Jovanović, Konstantin Vujović, Veljko Lučić, Vojislav Pavlović, Žarko Vojnović, Bora Matić, Šefovi služba i predsednici društveno-političkih organizacija.

Direkcija za izgradnju Novog Beograda ustupala lokacije, međutim, rečeno je ukoliko se menja cena stambene izgradnje, treba promeniti i cenu zemljišta, ali zahtevi za izmenu cene nisu realizovani već se i dalje ustupalo zemljište po mnogo nižim cenama od cena u starom delu grada.

Na kraju je istakao da zna za velike napore koje ulažu pojedinci i službe Direkcije, međutim, Grad je nezadovoljan nekim od ovih pojava koje ne nastaju sadašnjom krivicom Direkcije i priznaje da treba da savlađujemo mukotrpan ali društveno koristan posao.

Potpredsednik Miladin Šakić (27. marta 1973. godine) rekao je da je vrlo značajno da se što pre završi sa radom Skupštine Gradskog fonda za uređivanje građevinskog zemljišta i da se prilagodi organizaciona struktura Direkcije novim uslovima. Naglašava da Direkcija neće biti samo servis interesne zajednice nego će imati svoje poslove i funkciju u vezi sa njenom politikom. Direkcija mora da bude centar studijskog rada u politici gradske rente.

Mislim da bez obzira na politiku kokursa za izdavanje zemljišta za izgradnju, Direkcija treba da izmeri svaki parametar koji utiče na odluku kome će se zemljište ustupiti. Treba tražiti uvek osnovne elemente podobnosti graditelja.

Dragoljub Pejčinović (27. marta 1973. godine) je upoznao prisutne sa zaključcima Osnivačke skupštine Fonda solidarnosti za izgradnju radničkih stanova Fonda u kome Direkcija ima posebne obaveze.

Na savetovanjima koja se prirpemaju o problemima stambene izgradnje u Gradu, a posebno o značajnom doprinosu koji je učinila ova Direkcija u pripremi normativa za projektovanje stambenih zgrada i stanova obezbediće se veći društveni uticaj na formiranje cena izgradnje Uticaj na građevinsku cenu može biti potpun, međutim, na cenu pripreme i uređenja zemljišta bitno utiču naši urbanisti i opštine. Svi traže veći standard, a naša materijalna situacija je teška. Treba za sve lokacije obezbediti da pre ustupanja prođu kroz sito i rešeto. Upoznaje u vezi sa finansiranjem - kreditiranjem stambene izgradnje, kakve nas teškoće očekuju.

Ratko Vujnović (27. marta 1973. godine) je istakao da se jedan veći broj ljudi u kući borio sa tim nemogućim problemima o kojima su govorili predsednik Pešić i njegovi saradnici i misli da bi bilo dobro da se sa ovom diskusijom upoznaju i predsednici beogradskih opština. Možda treba svi da imamo u vidu jednu činjenicu, koju smo proveravali, a to je da su cene stambene izgradnje veće u Zagrebu i Ljubljani ali da su naše cene stanova iako nešto niže u strukturi veće u delu uređivanja zemljišta. To znači da građevinska operativa radi racionalnije, a da se uz opštoj ceni građenja pored troškova uređivanja zemljišta za stambenu izgradnju nalazi i deo rente. On se slaže da nam u tom domenu predstoje veliki zadaci, naročito u zahtevima predsednika Pešića da ispravimo neke propuste u posleratnoj izgradnji, ali moli nadležne službe grada da u tome pomognu. Naglasio je da su na prošlogodišnjem sastanku u elaboratu Direkcije Istaknuti neki pravni i imovinsko pravni problemi koji bi unekoliko olakšali život, ali da nadležni organ veoma teško i prihvataju takvu logiku.

Istakao je da Direkcija sada nailazi na više razumevanja kod opština. Polako se taj krug svodi u realne okvire i misli da ćemo u ovakvu podršku politici, koja je ovde neglašena, imati više uspeha u potpunijoj izgradnji grada.

Sabor grada o stambenoj politici

Sabor grada posvećen stanovanju i stambenoj izgradnji održan je 12. oktobra 1973. godine[140] na kome je sumirana razvojna politika i utvrđeni naredni zadaci. Sve je to reljefno prikazano u uvodnom izlaganju predsednika Skupštine Branka Pešića, pa se ovde izdvajaju neki akcenti tog izlaganja:

"Pre devet godina o istoj temi raspravljali smo na prvom Saboru grada. Tada smo, iako siromašniji gotovo za jednu deceniju, postavili cilj da obezbedimo, za tadašnje prilike, veoma visok i ambiciozan obim izgradnje - oko 10.000 stanova godišnje.

Taj cilj je u velikoj meri i ostvaren. Upravo zbog toga što smo u periodu posle prvog sabora stvorili materijalnu osnovu koja može da obezbedi i takav i veći obim stambene izgradnje, naši zadaci su danas objektivno lakši.

Jedno od najvećih dostignuća u proteklom periodu svakako je pozitivna činjenica da smo uspeli da ostvarimo veći obim izgradnje od tekućeg (mehaničkog i prirodnog) porasta stanovništva. Time smo se ozbiljno uhvatili u koštac sa najtežim i najvažnijim problemom - likvidacijom stambenog manjka iz dotadašnjeg perioda, koji, istina, nije samo posledica burnog posleratnog razvoja Beograda, već i dosta izraubovanog i lošeg stambenog fonda koji smo nasledili.

Pre nego što bih se podrobnije osvrnuo na osnovne socijalne i druge probleme u oblasti stanovanja, potrebno je da se podsetimo na dosadašnje napore radnih ljudi u našem gradu, sa ciljem da obezbede znatno bolje uslove života i rada od onih koje smo nasledili od starog društva i koje smo sami sebi stvorili u periodu razvoja kada smo izlaz tražili u bilo kakvom krovu nad glavom. Nepune tri decenije posleratnog razvoja Beograda unele su takve promene u uslove stanovanja građana da se i po ovom pitanju može naći materijalna potvrda socijalističkog i samourpavnog, a time iznad svega i humanog karaktera našeg društva.

U posleratnom razvoju Beograda, a naročito u poslednjih deset godina, stambena izgradnja imala je potpuni prioritet. I danas preko 75% neprivrednih investicija odlazi na izgradnju stanova. To najbolje ilustruje činjenica da smo za poseldnjih 12 godina izgradili preko 106.000 stanova, približno onoliko stambene površine koliko je Beograd imao 1955. godine.

Posebno treba istaći da je još 1968. godine pokrenuta akcija za izgradnju stanova za radnike. Usvojeni program od 10.000 stanova se i pored teškoća i zakašnjenja ipak uspešno ostvaruje. Društvena akcija za izgradnju stanova za radnike, koju su pokrenuli Izvršni biro Predsedništva SKJ i Predsedništvo sindikata, dala je podstrek i mnogo pomogla da se ubrza realizacija našeg programa izgradnje stanova solidarnosti. Kao što je poznato tim programom predviđena je izgradnja 10.000 stanova za radnike. Od toga je do sada završeno 3.728 , u izgradnji se nalazi 3.761, a za sve preostale obebeđene su lokacije. Osim toga, u samačke hotele useljena su 772 radnika, u izgradnji se nalaze 272 ležaja, a za ostatak od 456 ležaja, po programu, obebeđene su lokacije i njihova izgradnja će uskoro započeti.

U pogledu izgradnje stanova za učesnike NOR-a u celom proteklom periodu

[140] Sabor grada je skup kome pored delegata Skupštine grada prisustvuju organi i tela društveno-političkih organizacija i Sindikata grada.

ulagani su veliki napori. Posebno je značajan program izgradnje 3.000 stanova u ovom Srednjoročnom planu, kojim će se rešiti svi osnovni stambeni problemi učesnika NOR-a u gradu. Po ovom programu izgrađeno je do sada 467 stanova, do kraja ove godine biće useljeno 778, a u izgradnji se nalaze 944 stana. To znači da će zaključno sa ovom godinom program biti realizovan sa oko 45%, čime ne možemo biti zadovoljni. Zbog toga mislim da treba najenergečnije da se angažujemo da se u naredne dve godine nadoknadi zakašnjenje i program u celini realizuje u predviđenom roku.

Ne potcenjujući ostvarene rezultate, pažljiva analiza uslova stanovanja, prema popisu iz 1971. godine, veoma ozbiljno upozorava da treba preduzeti energične akcije u pravcu bitnog menjanja nekih odnosa stvorenih u dosadašnjoj praksi.

Pred nama su dva izuzetno složena i teška zadatka, jednako važna kao i zahtev za većim obimom građenja. Reč je o merama o korišćenju stanova kojima bi se ublažili i postepeno likidirali akutni stambeni problemi i socijalne razlike stvorene u toku dosadašjeg perioda. Drugi i još važniji zadatak jeste da obezbedimo takav sistem raspodele stanova koji bi apsolutno sprečio stvaranje budućih socijalnih problema i razlika i odlučujuće doprineo popravljanju postojećeg stanja. Bez obzira za koji ćemo se obim izgradnje opredeliti, sada nam se pruža realna mogućnost da se, odgovarajućim sistemom raspodele i korišćenja stanova, u narednoj deceniji reše najakutniji problemi stanovanja u gradu.

"Sledeće izuzetno važno pitanje za obim stambene izgradnje, koje je predodređeno i materijalnim uslovima, jeste cena izgradnje. Na nju utiču dve okolnosti: gde se gradi, koliko se ruši radi građenja i kako i koliko se racionalno gradi.

Pre svega, u suštini ovog pitanja je odnos broja stanova u rekonstrukciji i na relativno slobodnim terenima. U dosadašnjim raspravama su izražene dve težnje: što više stanova graditi na slobodnim terenima, jer to omogućava veći obim pri istim materijalnim uslovima, odnosno znatno više graditi u rekonstrukciji, jer to i rešavanje raznih (počev od stambenih) problema stanovništva tih zona.

Mislim da se problemu ne može tako pojednostavljeno prilaziti. Oba zahteva su na određen način umesna, a rešenje očigledno leži u optimalno utvrđenom odnosu izgradnje i na jednim i drugim područjima. Zbog toga je opšti društveni dogovor pokušao i uspeo da utvrdi neke principe koji bi omogućili da se, za naše uslove, objektivno usklade ovi protivurečni zahtevi.

Pre svega, ispravan je zahtev da se utvrdi odnos između broja stanova koji se ruše i onih koji se grade na tom prostoru. Ovo bi onda postalo pravilo za sve slučajeve rekonstrukcije koji se vrše zbog stambene izgradnje. Opravdani su izuzeci, kada je u pitanju izgrdnja kojom se likvidiraju nehigijenska naselja, odnosno izgradnja infrastrukturnih poslovnih objekata.

Sve što sam do sada izneo i Nacrt opšteg društvenog dogovora o stambenoj politici upućuje nas na sasvim konkretne mere i akcije u narednom periodu. Dozvolite mi zbog toga da po najbitnijim pitajima rezimiram naše stavove i politiku u oblasti stambene izgradnje i stanovanja za koju, po mojoj oceni, treba da se zalažemo u narednom periodu. Naravno, pri tome se mora poći od činjenice da je reč o kompleksu pitanja koja treba regulisati i koja su međusobno povezana i uslovljena.

To su, između ostalog, sledeća pitanja:

- Zalažemo se za suštinsku promenu politike raspodele stanova i za veći utcaj društva u ovoj oblasti. Sistem raspodele mora da izražava klasni radnički interes i socijalni pristup u rešavanju stambenog problema u celini. Zalažemo se, naime, za princip da se prvenstveno rešavaju stambeni problemi onih radnika koji duže vreme čekaju na stan, kao i za princip da radnici u organizacijama udruženog rada dobijaju stanove najmanje srazmerno svojoj brojnoj zastupljenosti u radnoj organizaciji.

- Kad je reč o razvoju samoupravnih odnosa u stambeno-komunalnoj oblasti, smatramo da se svi odnosi u ovoj oblasti moraju regulisati kroz samoupravne zajednice različitog tipa.

U Beogradu se, po našem mišljenju, može ostvariti suštinska reforma u upravljanju stambenim fondom u društvenoj svojini samo formiranjem interesne zajednice stanovanja. Ona bi trebalo da bude formirana na teritorijalnom principu a da njome upravljaju delegati iz organizacija udruženog rada, stanari i delegati fonda za solidarnu stambenu izgradnju. Jednom rečju, samoupravne odnose u oblasti stanovanja treba tako reformisati da se obezbedi odlučujuća reč udruženog rada, organa upravljanja društvenim fondom u opštinama i mesnim zajednicama u donošenju svih odluka skupštine zajednice i svih njenih tela.

U upravljanju poslovnim prostorom u društvenoj svojini, od interesa grada u celini, došli smo do zaključka da bi najcelishodnije rešenje bilo formiranje samoupravne zajednice koja bi preuzela brigu o reprodukciji toga prostora, a posebno o realizaciji politike razmeštaja poslovnog prostora u gradu.

- Izgradnja stanova za radnike iz niskoakumulativnih organizacija, koju smo započeli još 1968. godine, treba da se nastavi, u skladu sa programom društvene akcije koji su usvojili Savez komunista Jugoslavije i Savez sindikata Jugoslavije. U tom cilju treba preduzeti sve mere da se tekući program završi na vreme i stvore uslovi za usvajanje novog programa u okviru plana izgradnje ovih stanova od 1976-1980. godine.

- Stanovanju starih lica mora se ubuduće posvetiti znatno veća društvena briga, stoga ona mora dati odgovarajuće mesto u stambenoj politici u gradu.

Posebno treba razmotriti sve aspekte različitih vidova smeštaja starih lica u odgovarajuće domove, odnosno izgradnji ovih domova za lica kojima je ovaj vid pomoći potreban, kao i izgradnji stanova za penzionere i invalide rada koji iz bilo kojih razloga ne mogu koristiti domski smeštaj. U vezi sa ovim potrebno je razmotiriti i organizovanje odgovarajućih službi za brigu o starim licima u naseljima gde stara lica stanuju.

Materijalna sredstva za izgradnju stanova i objekata za smeštaj starih lica treba da se obezbede najvećim delom iz odgovarajućeg doprinosa na penzije, a brigu o smeštaju materijalno neobezbeđenih starih lica treba da preuzmu, i za to obezbede potrebna sredstva interesna zajednica socijalne zaštite u saradnji sa interesnom zajednicom stanovanja.

- Briga za mlade radnike, mlade porodice,a naročito za položaj podstanara, sustanara i onih stanara koji plaćaju slobodne zakupnine, mora da postane trajan, sastavni deo stambene politike u gradu.

Pored nastojanja da se poveća stambeni prostor koji se koristi za ove svrhe, treba što skorije detaljno razmotriti položaj ovih korisnika i predložiti konkretne mere za njihovu pravnu i ekonomsku zaštitu u sistemu korišćenja stanova.

- Programima razvoja komunalnih radnih organizacija moramo obezbediti da one u svom delu posla u potpunosti obezbede realizaciju programa stambene izgradnje. U tom smislu, u zajednici sa širim društveno-političkim zajednicama, moramo obezbediti odgovarajući sistem kreditiranja komunalne privrede i njeno materijalno i tehničko osposobljavanje za izvršavanje zadataka koji proističu iz programa stambene izgradnje. Pored toga treba obezbediti uticaj udruženog rada i korisnika komunalnih usluga na rad komunalnih radnih organizacija. Društvenim dogovorom i samoupravnim sporazumima moraju se predvideti obaveze i odgovornost komunalnih radnih organizacija za reprodukciju komunalnih fondova, za pružanje potrebnog nivoa i kvaliteta usluga, uz garantovanje svih samoupravnih prava radnih ljudi koji rade u tim delatnostima.

- U urbanističkom planiranju i prostornom usmeravanju stambene izgradnje, sve naše mere moraju da budu usmerene na sledeće: da do 1975. godine obezbedimo izradu i usvajanje etapnog plana kao programa prostornog razvoja i izgradnje grada u periodu 1976-1985. godine, da obezbedimo lokacije za 75.000 do 80.000 stanova, računajući i 20.000 lokacija za izgradnju u periodu posle 1980. godine, da u najvećoj meri obezbedimo izgradnju standardne kategorije stanova i dr. U okviru programa prostornog razvoja i izgradnje grada neophodno je uporedo utvrditi i program stambeno-komunalne izgradnje i uređivanje građevinskog zemljišta za tu izgradnju.

- Da bismo sve ove zadatke uspešno izvršili, moramo obezbediti saradnju svih faktora i učesnika u stambenoj izgradnji - interesnih i drugih samoupravnih zajednica i njihovih stručnih službi, komunalnih, projektnih i građevinskih radnih organizacija. U ovoj saradnji moramo obezbediti unapređenje tehnologije građenja, opremanja i urbanističkog rešavanja i projektovanja stambenih naselja, zgrada i stanova. Mislim da se to najbolje može postići zaključivanjem odgovarajućih samoupravnih sporazuma između učesnika u stambenoj izgradnji.

- Na kraju, pogodan instrumenat za rešavanje celog kompleksa odnosa u stambenoj i komunalnoj oblasti je Opšti društveni dogovor o stambenoj politici i prostornom razvoju grada u realizaciji te politike. Podržavajući njegova načela, zalažemo se da ga nakon rasprave na današnjoj sednici, razmatranja u organizacijama udruženog rada i konačne redakcije, uputimo potpisnicima na usvajanje".

Već je ranije prikazano opšte stanje organizovanosti stručnih snaga u izgradnji grada. Stvoreni su svi relevantni uslovi za vođenje jedinstvene gradske politike ustupanja i korišćenja gradskog građevinskog zemljišta i stvoreni sistemi upravljanja gradskim fondovima. U 1971. godini (od 1. jula) uspešno je sprovedena integracija stručnih institucija koje su se bavile ovim poslovima u jedinstvenu organizaciju - Direkciju za izgradnju i rekonstrukciju Beograda.

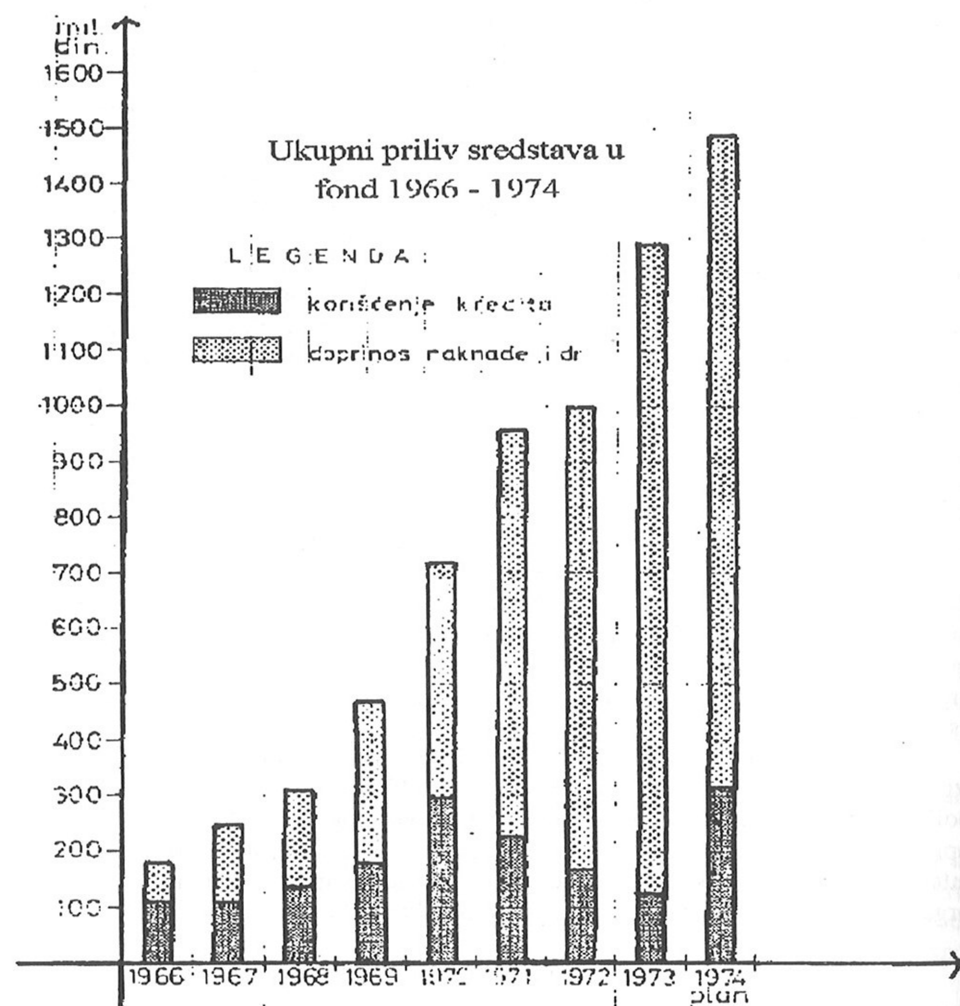
POSLOVANJE GRADSKIH FONDOVA UREĐIVANJA ZEMLJIŠTA

Prikupljanje sredstava u fondove regulisano je odgovarajućim odlukama i propisima Skupštine grada. Prema ustaljenoj praksi godišnji planovi fondova

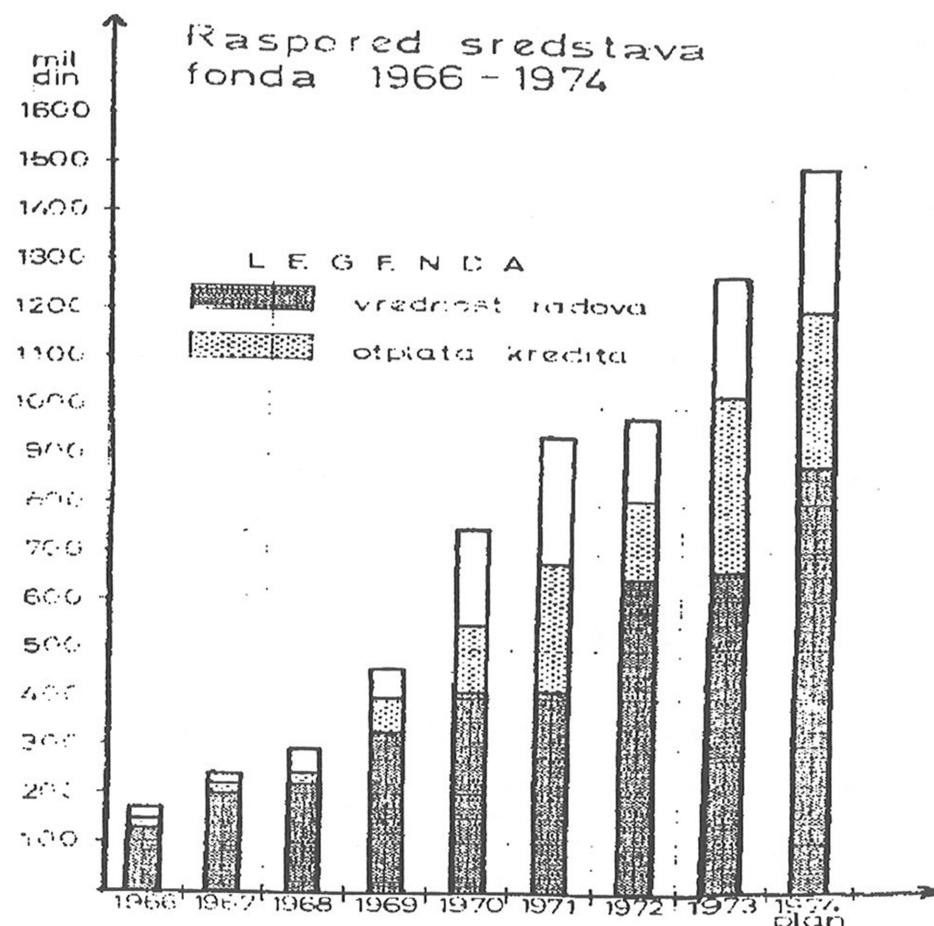
sastojali su se iz dva dela - plana priliva i plana rasporeda sredstava.

Priliv sredstava se ostvarivao iz više izvora koji su ovde raspodeljeni u četiri grupe. To su sredstva doprinosa za korišćenje gradskog zemljišta, sredstva iz naknade za ustupljeno zemljište od proizvođača stanova i raznih investitora, sredstva iz odobrenih bankarskih kredita i ostala sredstva koja obuhvataju sve pozitivne razlike iz raznih doplata i kasnije od prodaje stanova i poslovnog prostora, odnosno izdavanja i zakupa poslovnih i drugih objekata.

Grafikon priliva sredstava u fondove ilustruje, iz godine u godinu, sve intenzivnije povećanje obima prikupljenih sredstava.



Slika 66 - Gradski fond – priliv sredstava 1966 - 1974



Slika 67 - Gradski fond – utrošak sredstava 1966 –1974

Ovakvo kretanje ukazuje na mere prikupljanja sredstava i istovremeno inicira dalje mere u ovom pravcu. Karakteristična je promena u obimu korišćenja bankarskih kredita. Dok je za period od 1969. godine karakteristično povećanje, dotle je dalje sve izraženija tendencija smanjenja korišćenja bankarskih kredita. Isto tako procenat učešća ovih sredstava u odnosu na ukupna sredstva, može se reći, permanentno se smanjuje, te se i time ilustruje usvojena orijentacija da se u dogledno vreme formiraju sopstvena obrtna sredstva fonda.

Nasuprot ostvarenih priliva sredstava u fondove, grafikon 2 interpretira ostvarene utroške sredstava fondova, razvrstane u tri grupe pozicije rashoda: vrednosti ostvarenih radova koji se finansiraju iz fonda, zatim iznosi vraćenih kredita, i ostali troškovi koji obuhvataju nabavku stanova za raseljavanje,

oročavanje sredstava, pozajmice i druga davanja.

Ukupni utrošak sredstava fondova ima identične tendenciji u posmatranom periodu kao i prethodni ukupni priliv sredstava.

Vrednost ostvarenih radova se stalano povećava od 1966. do 1974. godine. Izuzetak je ostvarena vrednost u 1971. godini koja je približno na nivou 1970. godine.

Iznosi vraćenih kredita su takođe u intenzivnom porastu, što je i logično, s obzirom na prispele anuitete iz prethodnih godina. Radi ilustracije navodimo odnos vrednosti ostvarenih radova u 1970. godini prema istim vrednostima 1966. godine koji je 3,8 puta veći.

U rasporedu sredstava fonda od 1970. godine, posebno je karakteristično povećanje vrednosti "ostalih troškova", što je rezultat orijentacije po kojoj se blagovremenom nabavkom - ugovaranjem stanova za raseljavanje obezbeđuju bolje mogućnosti i veća operativnost u rešavanju budućih imovinsko-pravnih poslova.

Pored sredstava fondova za finansiranje i uređivanje građevinskog zemljišta, direkcije su angažovanjem sredstava raznih investitora izvršavale obimne poslove za njihov račun. U tom smislu tokom poslenjih godina direkcije su se afirmisale kao stručne radne organizacije sposobne da u ime i za račun raznih investitora izrađuju investicione-tehničku dokumentaciju, sklapaju ugovore sa izvođačima radova, vrše projektantski i tehnički nadzor kao i druge poslove.

SKUPŠTINA GRADSKOG FONDA I NOVA KONSTELACIJA ODNOSA

Skupština Gradskog fonda za finansiranje uređivanja gradskog zemljišta je smatrana značajnim korakom samoupravne transformacije upravljanja ovim sredstvima grada[141]. Gradski fond za finansiranje i uređivanje građevinskog zemljišta, postojao je kao institucija i ranije i bio je dat direkcijama da u ime i za račun grada Beograda, njime gazduju pri čemu su bili utvrđeni načini i postupci korišćenja sredstava, koji je u konačnom odobravala Skupština grada. Konstituisanjem ove Skupštine na nju su preneti deo prava i odgovornosti, ali je višegodišnje i godišnje programe uređivanja i korišćenja zemljišta odobravala i dalje Skupština grada.

Iz stenografskih beleški sa sednice Skupštine Fonda vidljivi su problemi i zadaci, pa se zbog toga citiraju neka izlaganja:

Miladin Šakić - potpredsednik Skupštine grada - "Sa posebnim zadovoljstvom u ime Skupštine grada Beograda pozdravljam učesnike prve Skupštine Gradskog fonda za finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta i želim vam uspeh u ostvarivanju ovog odgovornog i za razvoj grada izuzetno značajnog zadatka.

Sprovodeći svoj akcioni program na izvršenju zadataka iz Pisma predsednika Tita i Izvršnog biroa, kao i zaključaka 36. sednice Predsedništva SKJ,

[141] Prva Skupština je održana 3. aprila 1973. godine kojoj je prisustvovalo 70 izabranih delegata od ukupno 83 člana. Skupština je izabrala Miluna Tadića za predsednika, Čedomira Hubera za potpredsednika i članove Izvršnog odbora (M.Vojvodić, M.Dimitrijević, T.Karavdić, S.Lilić, V.Nikolić, M.Pavlović, D.Stefanović, P.Stojanović, N.Šitke, I. Huber i R.Vujnović).

Gradska skupština je donela Odluku o načinu upravljanja fondovima grada Beograda, pa i o upravljanju poslovima uređivanja i opremanja građevinskog zemljišta odnosno upravljanju poslovima kompleksne izgradnje grada.

Iako je to prvi korak, mislim da ćemo se složiti ako kažem da je to i značajan korak samoupravne transformacije u upravljanju ovim značajnim sredstvima i poslovima grada. Istovremeno, to je početni korak definitivnog amandmanskog konstituisanja različitih funkcija i samoupravnih struktura grada, a kada se radi o upravljanju ovim fondom, onda i prvi značajan korak ka realizaciji novih ustavnih postavki o zemljišnoj politici.

Često se u javnosti, kao eho, ponavljaju reči i zahtevi "o većem neposrednom uticaju udruženog rada u svim društvenim poslovima, itd." Ja mislim, kad se radi o raspolaganju sredstvima za uređivanje građevinskog zemljišta, odnosno o politici uređivanja toga zemljišta, ne može se govoriti o većem ili manjem budućem uticaju udruženog rada i građana, nego o njihovom odlučivanju o poverenim im poslovima. Od 83 člana vaše Skupštine, 72 su predstavnici organizacija udruženog rada i mesnih zajednica,što nesumnjivo potvrđuje nameru Skupštine grada da znatan deo odluka iz sopstvene nadležnosti prepusti neposredno udruženom radu i građanima.

Međutim, nemojte mi zameriti ako posebno podvučem ne samo vaša prava već i ogromnu odgovornost pre svega, društvenu odgovornost, za najosetljiviji nerv gradske ekonomije, za početnu i završnu kariku svih akcija u izgradnji grada. Iz dokumenata o vašem radu koji će se danas usvojiti, od prava organa upravljanja Fondom hteo bih posebno da podvučem tri:

- samostalno donošenje finansijskog plana fonda,
- utvrđivanje predloga godišnjeg i višegodišnjih programa uređivanja zemljišta, i
- odlučivanje o davanju zemljišta na korišćenje.

Posebno bih hteo da podvučem da se konstituisanjem organa urpavljanja Fondom, kao i današnjim utvrđivanjem njihovih prava i obaveza u potpunosti demokratizuje postpuak dodele zemljišta za građenje, odnosno za korišćenje. Kao što se vidi iz predloga odluke o organizaciji, zadacima i načinu upravljanja Gradskim fondom za finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta organi upravljanja Fondom odlučuju o davanju građevinskog zemljišta za izgradnju odnosno na korišćenje. Time je jedna od najznačajnijih funkcija grada preneta na samoupravno konstituisane organe i verujemo garancija je odgovornog i objektivnog odnosa u kome jednaku šansu treba da imaju svi subjekti koji ispune odgovarajuće uslove.

Ovih nekoliko reči o vašim zadacima i obavezama i poverenju imalo je za cilj, pre svega, da ukaže na odlučnost samoupravnih struktura grada da se svi značajniji društveni poslovi učine dostupnim udruženom radu i građanima, kao i da, zbog naših daljih obaveza na izgrivanju sistema samoupravnih odnosa, ukaže da ovo nije privremeno niti palijativno rešenje nego jedan trajan i temeljit, iako početni korak u definitivnom regulisanju samoupravnih odnosa u zemljišnoj politici.

Naime, kao što se iz samog naziva Fonda vidi, ovde se radi o konstituisanju samoupravnih odnosa u jednom delu zemljišne politike a to je uređivanje zemljišta. Naše je duboko uverenje da zemljišna politika predstavlja jedan celovit sistem u kome je uređivanje samo jedna, iako veoma važna karika. Celovit sistem budućeg

upravljanja zemljištem u društvenoj svojini koji treba da se zasniva na ustavnim amandmanima druge faze sprovođenja ustavnih promena Ustava Jugoslavije, kao i Ustava Srbije, obuhvata pribavljanje zemljišta, njegovo uređenje, davanje na korišćenje i sistem korišćenja, odnosno naknadu za korišćenje. Celokupan ovaj sistem, razumljivo, mora biti samoupravno konstituisan. U ovom trentuku izgleda veoma prihvatljiva ideja da se to organizuje u formi samoupravne zajednice za upravljanje društvenim zemljištem, zajednice kojom bi upravljali neposredno delegirani predstavnici udruženog rada i građana, i koji bi na osnovu ovlašćenja Gradske skupštine, vodili celokupnu zemljišnu politiku. Društvenopolitičke organizacije grada i Gradska skupština očekuju da naša Skupština i Izvršni odbor u daljem radu na izgrađivanju samoupravnih odnosa u zemljišnoj politici daju puni doprinos. Mislim da se s pravom može očekivati da vi budete predlagači novih rešenja na kojima moramo raditi paralelno sa radom na ustavima, primeni ustavnih amandmana i Statutu grada.

I u ovoj, i u narednoj fazi, kao što je to bilo i do sada stručne poslove je obavljala i obavljaće Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju grada. Ona je vama u Graskoj skupštini neposredno odgovorna za veoma obimne poslove koji nas očekuju. Moram da kažem da je i pored manjih nedostataka Direkcija u proteklom periodu obavila ogroman posao čiji se efekti mogu videti na svakom koraku u našem gradu. Uveren sam da će u novim uslovima ona to raditi još efikasnije, jer će imati vašu punu podršku.

Zahvaljujući se radnom kolektivu Direkcije na dosadašnjoj i budućoj angažovanosti, moram posebno da izrazim zahvalnost Gradske skupštine drugaricama i drugovima članovima proširenog Radničkog saveta Direkcije koji su predstavljajući društvenu zajednicu u do sada mešovitom organu upravljanja Direkcijom, pokazali veliku volju i upornost da se u tim relativno skučenim uslovima samoupravljanja, ove značajne društvene funkcije odvijaju sa uspehom."

Borislav Vujičić - šef Pravne službe Direkcije: "Prema članu 7, Skupština vrši sledeće poslove: donosi statut Fonda, utvrđuje predloge višegodišnjeg i godišnjeg programa uređivanja građevinskog zemljišta i dostavlja ih Skupštini grada na saglasnost, donosi finansijski plan Fonda, donosi poslovnik o svom radu i radu Izvršnog odbora, usvaja završni račun Fonda, bira Izvršni odbor, imenuje komisije za obavljanje određenih zadataka, odlučuje o obezbeđenju dopunskih sredstava i o načinu pokrivanja manjkova nastalih u Fondu, utvrđuje smernice i principe poslovanja Fonda, prati potrebe uređivanja građevinskog zemljišta na području pojedinih opština i grada kao celine, razmatra mere za unapređenje poslovanja Fonda u odnosu na obezbeđenje sredstava i njihovo racionalno trošenje, razmatra godišnji izveštaj o radu Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda na poslovima uređivanja građevinskog zemljišta, vrši i druge poslove određene zakonom i drugim propisima i ovom odlukom.

Dakle, sve važnije odluke, u skladu sa propisima, prenete su u nadležnost Skupštine.

Te iste poslove u članu 14, naravno, kroz predloge, vrši Izvršni odbor i zato smo rekli da Izvršni odbor kao izvršno-operativno telo predlaže Skupštini: Statut Fonda, višegodišnji program uređivanja građevinskog zemljišta, samo kao predlog. Jer, poznato je da taj višegodiđnji program uređivanja gradskog zemljišta prolazi

kroz jednu proceduru preko mesnih zajednica, opština, privrednih organizacija, itd. Dakle, prolazi kroz sve strukture u gradu dok dođe na Skupštinu na kojoj se usvaja.

Takođe predlaže godišnji program uređivanja građevinskog zemljišta, zatim predlaže finansijski plan fonda, završni račun Fonda i Poslovnik o radu Skupštine i Izvršnog odbora. Dakle, postoji kontinuitet između skupštine kao šireg tela i Izvršnog odbora u odnosu na ova normativna akta.

Onda se u tač. 2. člana 14. kaže - na osnovu finansijskog plana i programa uređivanjav građevinskog zemljišta - dakle, radi se o određenim konkretnim poslovima koje donosi odnosno vrši Izvršni odbor, ali na osnovu finansijskog plana i programa. Ovo podvlačim zbog toga što se u finansijskom planu i programu uređivanja građevinskog zemljišta tačno nabrajaju lokacije, znači mesta, određeni iznosi koji su potrebni a koje predviđa svaki program uređivanja zemljišta, u skladu sa zakonom o uređivanju zemljišta SR Srbije i gradskom odlukom o uređivanju građevinskog zemljišta." Ja vam mogu pružiti uveravanja da Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda takvih konkretnih lokacija od nadziđivanja do izgradnje pojedinih objekata, od privremenih objekata pa do lokacija za čitave komplekse, ima na stotine i stotine. Da li treba kod svake takve konkretne odluke angažovati ovako široko telo, mislim da se sam po sebi daje odgovor.

Ratko Vujnović - generalni direktor Direkcije: "Dozvolite mi da povodom ove tačke dnevnog reda, kažem par reči. Program radova i finansijski plan za 1973. godinu samo su deo aktivnosti na poslovima izgradnje i rekonstrukcije našeg grada. On je nastavak radova iz prošle godine kada je na ovim poslovima - realizovano 65,4 milijardi st. dinara investicija, a deo je i petogišnjeg plana i prorama koji je na snazi za period 1971-1975. godina i predstavlja njegovu realizaciju.

Kao što ste iz predloga programa radova na uređivanju gradskog zemljišta za 1973. godinu videli predviđa se obim radova od oko 70,0 milijardi st.dinara. U poređenju sa izvršenjem iz 1972. godine to je za nekih 7% veći obim. Za istu godinu promet sredstava u finansijskom planu Fonda, tj. priliv i utrošak treba da budu nivou od oko 159,5 milijardi starih dinara. To je u poređenju sa ranijim godinama najveći obim sredstava u prometu, a izazvan je dobrim delom kumuliranjem obaveza iz ranijih godina. Ove godine pristigle su znatne obaveze po kreditima. Otplate kredita iznose oko 60,0 milijardi st.dinara, dok je korišćenje novih kredita znatno manje, oko 15,2 milijarde st.dinara. Debalans između novih kredita i otplata nkada ranije nije bio tako veliki, što će se odraziti na uredno plaćanje iz Fonda.

Svi krediti i otplate vezani su za Beogradsku udruženu banku te očekujemo razumevanje i pomoć ove Banke da lakše prevaziđemo 1973. godinu. Pre svega tu mislim na odobravanje novih kredita, jer je Banka osnovni akter prikupljanja sredstava za stambenu izgradnju, a bez pravovremenog obavljanja poslova na uređivanju zemljišta nema ni stambene izgradnje.

Najveća koncentracija aktivnosti na pripremi zemljišta je i dalje Novi Beograd, dok će ove i narednih godina pored Novog Beograda i Zemuna, biti aktivnosti i na prostoru Rakovice, Banjice, Kumodraža, naselja "Braće Jerković" i Ulici vojvode Stepe. U programu su navedeni i drugi vidovi izgradnje, odnosno pripreme zemljišta za izgradnju, kao što su prostori za potrebe industrije i privrede, za potrebe trgovine i snabdevanja ili za druge poslovne namene. Po svom obimu te potrebe ne zaostaju iza stambene izgradnje. Mnoge od ovih locirane su u

kompleksima stambenih naselja i blokova kao što su za školstvo, zdravstvo, trgovina i drugo.

Dozvolite mi, drugarice i drugovi, da se pored osvrta na plan i program Fonda za 1973. godinu osvrnem i na dva opšta pitanja značajna za naš rad.

Prvo, poznato je da je Skupština grada usvojila petogodišnji program, tj. program 1971-1975. godine i to sa priličnim zakašnjenjem - negde početkom prošle godine. Problemi oko toga usvajanja odnosili su se na usaglašavanje programa stambene izgradnje i programa primarnih komunalnih instalacija. Isto tako veliki problem je bio svesti zahteve za lokacijama i izgradnjom na raznim delovima gradske teritorije u određen okvir materijalnih mogućnosti.

Mnogi delovi grada žele ili imaju mnoge razloge (dotrajalost postojećeg građevinskog fonda, rešenje komunalne infrastrukture i dr.) da insistiraju na izgradnji baš na toj teritoriji, pa se često uporno insistira i vrše određeni društveno-politički pritisci u tom pravcu. Jasno je da za grad kao celinu postoje samo određena sredstva i sa njima se može bolje ili lošije gazdovati, što umnogome zavisi od programa uređivanja zemljišta. Često prividna ponuda ovih sredstava (jer se ista sredstva nude na više lokacija) može da dovede i do iskrivljene slike. Tako se i dešava da mnogi kažu "imamo sredstva, a ne dozvoljavate da se gradi", što je potpuno pogrešno. Za grad kao celinu ovi se bilansi mogu sagledati i opet, samo za grad kao celinu, ova sredstva se mogu usmeravati i planirati. U tom pogledu logika planiranja i programiranja ne razlikuje se mnogo od logike planiranja i programiranja kod kompleksne radne organizacije. Za date uslove i dostignuti stepen razvoja može se naći optimalni okvir investiranja. Kod izgradnje grada, zbog prirode procesa rada, merodavan je višegodišnji optimum o čemu se takođe mora voditi računa.

Neposredno u vezi sa ovim što je već rečeno, ovaj forum, stručni organi grada i Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda posebno, nalaze se pred početkom izrade etapnog plana izgradnje i rekonstrukcije grada za period 1975-1980. godine odnosno 1985. U Direkciji je taj posao još u fazi formulisanja osnovnih ciljeva i razrade metodološkog pristupa, gde za sada stručnjaci iz Direkcije, Urbanističkog zavoda grada i drugih stručnih institucija pripremaju ovaj program. Računa se s tim da se ove i iduće godine uradi program i prateća studija, a do 1975. godine sprovede i neophodna procedura usvajanja.

Drugo, važno pitanje naše aktivnosti jeste ustupanje gradskog zemljišta za izgradnju - graditeljima ili investitorima. Ranijih godina je u tom domenu bilo mnogo propusta. Pre svega, nije bilo jedinstvene i ujednačene politike. Dve direkcije su primenjivale različite kriterijume za ustupanje zemljišta, a da ne govorimo o različitim kriterijumima po opštinama. Posledice takve politike se još i danas osećaju u praksi i to kako kod kolektivne tako i kod porodične stambene izgradnje.

Kroz praksu se ovećao značaj a time i reperkusije ove politike. U tržišnim uslovima privređivanja različito su se ponašali graditelji u odnosu na stvarne troškove izgradnje. Očigledno je bilo da se zavisno od lokacije vršilo prelivanje gradskih sredstava, koja inače, po prirodi stvari, mogu i smeju pripasti samo društveno-političkoj zajednici. Sadašnjim propisima i praktičnom politikom to stanje je sanirano. Danas postoji jedinstvena politika ustupanja zemljišta za celu gradsku teritoriju. Krajem prošle godine je i porodična izgradnja uključena u takav režim.

Dosadašnja pozitivna iskustva u realizaciji zemljišne politike u gradu, a posebno u odnosu na ustupanje i opremanje građevinskog zemljišta, pokazje da i ovaj forum, njegovi izvršni organi i Direkcija treba da vode posebnu brigu o građevinskom zemljišnom fondu grada, kao izuzetno značajnom bogatstvu grada.

Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda kao stručna organizacija koja realizuje poslove na ustupanju, uređivanju i opremanju građevinskog zemljišta u gradu, nastojaće i ubuduće da svojim radom doprinese razvoju i unapređenju gradske ekonomije, ujednačavanju uslova privređivanja u oblasti komunalno-stambene izgradnje, pronalaženju najpovoljnijih i najracionalnijih rešenja u oblasti projektovanja, utvrđivanju najpovoljnijih uslova ustupanja zemljišta za izgradnju i što je po našoj oceni izuzetno važno, iznalaženju mogućnosti za povećanje obima izgradnje, a time i za ostvarivanje opšte koristi za grad".

Na sednici Skupštine Gradskog fonda za finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta, održane 8. juna 1973. godine, jedna od tema bila je "Informacija o problematici porodične stambene izgradnje". Ova tema, s obzirom na izmenjenu praksu pozitivnim propisima Skupštine grada privukla je pažnju delagata Skupštine, a posebno predstavnika beogradskih opština, pa se o tome češće raspravljalo. U stenogramu ove sednice zabeleženo je:

Dragoslav Stefanović - pomoćnik Generalnog direktora Direkcije - "Ovde treba naglasiti da postoji neslaganje između onoga što je napisano u dnevnom redu i teksta materijala. Međutim, vi ste se dogovorili na početku, pri usvajanju dnevnog reda, da to dobije pravo ime.

Znači, radi se o jednoj informaciji koja tretira, pre svega postojeće stanje u vezi sa problemima izgradnje porodičnih stanova za sopstvene potrebe ili za potrebe udruživanja u objekte, a na teritoriji nekih opština u Beogradu, nekih prostora u Beogradu. Vi znate da su odlukom o izmenama i dopunama odluke o uređivanju i davanju građevinskog zemljišta za izgradnju, preneseni na Direkciju poslovi uređivanja i davanja građevinskog zemljišta za izgradnju porodičnih zgrada i to tako da je njena nadležnost proširena na uređivanje zemljišta na skoro svim teritorijama Beograda izuzev nekih prigradskih naselja u selima opština Voždovac, Palilula, Čukarica i Zemun.

Ovo područje na teritoriji ovih seoskih opština preneto je u nadležnost opština, koje su ovlašćene da se staraju o uređenju tog zemljišta. Pored toga, u nadležnosti opština je i da se staraju o uređivanju građevinskog zemljišta koje su one pre stupanja na snagu ove odluke o izmenama i dopunama uredile u jednom većem obimu, zatim su izvršile znatnije radove na njihovom uređenju, s tim da se ovo pitanje može da reši sporazumno između Fonda čiji je stručni predstavnik Direkcija i samih opština.

Da ne bi ulazio u te probleme, kao i postavljao pitanje šta se smatra porodičnom izgradnjom, kako se smatra itd., skrenuo bih vašu pažnju na drugi stav, u kome se uglavnom ocenjuje stanje do kojeg smo mi kao stručna služba došli.

Prvo bih istakao da, prema dosadašnjim propisima, sav posao, počev od utvrđivanja namena pa do davanja upotrebne dozvole za jedan objekat, obavljaju preko službe u nadležnim opštinama odnosno njihovi organi. Ovaj posao je vrlo složen i obavlja se uz primenu mase propisa kojima se reguliše pravo na građenje. Složenost se ogleda pre svega u tome što ovu materiju reguliše veći broj propisa,

počev od saveznih pa sve do odluka i zaključaka pojedinih opština. Ova složenost je bila jedan od uzroka dugotrajnosti postupka. Zbog toga se u praksi pokazuje da su postojali vrlo različiti kriterijumi u primeni vlastitih propisa.

Vas može da interesuje šta smo mi kao stručna služba uradili od trenutka kada je ova odluka stupila na snagu do danas. Mi smo sa pojednim opštinama u gradu stupili u kontakt i preduzeli sve mere i akcije da ustanovimo stvarno stanje stvari na pojedinim teritorijama, da utvrdimo koja su sredstva pribavljena na ime troškova uređivanja građevinskog zemljišta na tim prostorima, da vidimo šta je još preostalo da se komunalno opremi i uredi i kakvi su budući programi.

Zatim, preduzeli smo korake da definišemo i preciziramo postupak oko saobraćaja u vezi ovim problemima, da usaglasimo kriterijume oko veličine naknade. To je dosta težak posao, vrlo kompliikovan, s obzirom na razuđenost Beograda i na širinu tog problema i ubuduće predstoji jedno usaglašavanje na nivou opština, zatim grada i nas kao stručne ekipe, usaglašavanje svih tih kriterija, postupaka itd. Težnja je bila da građanin što manje vremena izgubi u regulisanju celog tog odnosa ako se radi o individualnoj izgradnji, da se što manje puta pojavljuje pred organima, bilo direkcije ili opštine, a i da ta naknada bude što pravilnije obračunata i utvrđena.

Taj postupak je pred nama i ja se nadam da ćemo mi moći da vas informišemo na sledećoj skupštini da je taj posao doveden do kraja".

Na sednici Skupštine Gradskog fonda za finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta, održane 1.oktobra 1973. godine na temu "Teze za Statut grada Beograda" vođena je svestrana rasprava. Tada su formulisane neke postavke društvenog organizovanja pa se to odnosilo i na pitanje upravljanja gradskim fondovima. Evo šta je u uvodu na tu temu rečeno na ovoj sednici:

Tarik Karavdić - zamenik predsednika Saveta za komunalne poslove Skupštine grada - "Dozvolite mi da vam skrenem pažnju na nekoliko novih stvari i, drugo, na nekoliko novih rešenja vezanih za onaj deo posla koji posebno nas interesuje, a to je o procesu urbanističkog planiranja, pre svega sa stanovišta ekonomičnosti izgradnje, sistema uređivanja i korišćenja zemljišta i uopšte ekonomskih interesa ove institucije u procesu urbanističkog planiranja.

Pre svega, kod planiranja uopšte predviđen je jedan potpuno nov osnovni institut koji bi u gradu konstituisao sistem planiranja. To je opšti društveni dogovor iz teze broj dva. Opšti društveni dogovor u stvari faktički priznaje da u uslovima pravnog i ekonomskog položaja organizacija udruženog rada kakav je on danas, pa u krajnjoj liniji i radnih ljudi u udruženom radu, ne može biti govora o nekom direktivnom planiranju, o planovima koji postaju sami po sebi ili po sili zakona obaveza za sve učesnike. To je uostalom na određeni način protivurečnost našeg društva u celini, spoj između interesa pojedinih subjekata u društvu i društvenih interesa koji ne moraju biti uvek potpuno identični. Savezni ustav je pošao od relativno sasvim nedovoljno utvrđene pretpostavke da se taj sistem konstituiše na svim nivoima jednim opštim društvenim dogovorom. Mi smo u ovoj tezi pokušali da utvrdimo šta bi u osnovnim načelima taj opšti društveni dogovor sadržavao. Vi vidite da ga u stvari čine udruženi rad, interesne i druge samoupravne zajednice, opštinske skupštine, grad i društvenopolitičke organizacije, da se njime pre svega utvrđuje sam sistem planiranja vrste, način i postupak izrade i odlučivanja o planskim dokumentima koji se usvajaju u okviru perioda za koji se donosi društveni plan.

Zatim sadrži sistem samoupravnih sporazuma i društvenih dogovora, odnosno programe određenih akcija koji bi stvorili osnovne objektivne pretpostavke za realizaciju tog plana. Moram da kažem da ni onoj radnoj grupi koja je bila formirana sa ciljem da radi ove teze nije baš sasvim bilo jasno kako u celini obezbediti disciplinu svih učesnika u privrednom i društvenom životu u realizaciji jednog usvojenog plana, naročito na onim pitanjima na kojima se ti interesi ne poklapaju u potpunosti. Karakteristična je ova oblast u kojoj mi radimo i ti širi interesi grada, nasuprot pojedinačnim interesima korisnika društvenog zemljišta na pojedinim lokacijama, građevinskim i drugim preduzećima koja treba da ostvare svoju aktivnost na zemljištu koje im se daje, itd.

Kao što ja vama nisam dovoljno jasan sada, tako ni kompletan sistem planiranja u društvu nije dovoljno jasan. Prema tome, morate me zbog ovih najasnoća sasvim izviniti. Verovatno je deo razloga i to što je trebalo da vas drugi uvede u ovu materiju, ali veruje da je pretežan deo razloga i to što se nedovoljno zna u društvu u celini, na nivou širih društvenopolitičkih zajednica čak i više nego što mi ovim društvenim dogovorom možemo utvrditi daljom razradom teza za Statut i daljom aktivnošću na izradi metodologije planiranja, na utvrđivanju postupka odlučivanja, na pripremi tog kodeksa određenih samoupravnih sporazuma i društvenih dogovora".

Četvrta sednica Skupštine gradskog fonda za finansiranje uređivanja gradskog zemljišta održana je 14. marta 1974. godine, a na dnevnom redu su bile dve teme: "Ispunjenjem plana iz 1973. godine" i "Predlogom programa i finansijskog plana za 1974. godinu". Iz stenograma sa ove sednice izdvojeno je nekoliko izlaganja.

Ratko Vujnović - generalni direktor Direkcije - "Drugarice i drugovi, na prošloj sednici Izvršnog odbora Skupštine Fonda dogovoreno je da se osvrnem na rad i aktivnost Fonda u prošloj godini i predlog Programa za ovu godinu.

Izvršni odbor je usvojio i jedan i drugi dokument i podneo ih vama na razmatranje.

Kao što se iz dostavljenih elaborata vidi, u 1973. godini smo planirali da priliv i utrošak sredstava Fonda budu na nivou 159 milijardi starih dinara, dok je realizacija bila na nivou od 130 milijardi starih dinara.

Istina, takva realizacija u 1973. godini ipak je znatno veća, za 28 procenata od realizacije iz 1972. godine, što je verovatno najmerodavniji indikator naše aktivnosti.

U odnosu na plan 1973. godine, dve stavke su podbacile: korišćenje novih kredita i naknada zemljišta od korisnika i proizvođača stanova. Tako smo računali sa preko 15 milijardi dinara novih kredita, a ostvarili smo 13 milijardi. Istovremeno, u istom periodu prošle godine vratili smo oko 36 milijardi dinara kredita Beogradskoj banci iz ranijih godina.

Od 1971. godine mi već imamo znatan raskorak novih i vraćenih kredita, što dosta opterećuje Fond, tako da je to slučaj i sa prošlom godinom.

Mislili smo da ćemo od naknada za ustupljeno zemljište ubrati oko 80 milijardi starih dinara, a realizovano je 54 milijarde, što je u poređenju sa 1972. godinom dva puta više.

Iako je ovde došlo do podbačaja u odnosu na plan, ovaj rezultat smo ipak ocenili kao pozitivan.

Naša prošlogodišnja procena bila je u tom pogledu suviše optimistička. Međutim, treba ovde istaći i to da smo mi kao institucija (Direkcija i Gradski fond koja uređuje gradska zemljišta) imali u tome deo svojih obaveza, da bismo mogli da naplatimo toškove od korisnika. Da li je bilo moguće učiniti više, to pitanje moramo sebi uvek da postavljamo, a detaljnija analiza će pokazati sve naše slabosti i propuste. U vezi sa tim u stručnim službama Direkcije vršene su određene provere. Ukazao bih samo na neke teškoće u radu.

Kad god razgovaramo o realizaciji programa za proteklu godinu, mi obavezno moramo postaviti i pitanje koliko smo se približili osnovnom cilju - otvaranju dovoljnog fronta građenja, da bi mnogi interesenti, radne organizacije, kupci stanova, građevinari i drugi raspoloživi efektivi zadovoljili svoje potrebe.

Godinama mi ne uspevamo da intenziviramo proces izgradnje. Ne verujem da su u pitanju naša dobra volja, ugovori i slični subjektivni momenti, iako i toga ima. Mi danas stanove gradimo pretežno sistemom klasičnog građenja, nešto unapređenim, i unekoliko polumontažnim sistemom. Dugogodišnja praksa nam pokazuje da tim putem teško možemo doći do pravog rešenja, tj. do skraćenja procesa građenja.

Potrebno je verovatno svestrano analizirati ovaj problem, a sigurno bi došli do zaključka da moramo više investirati u proizvodno-tehnološke kapacitete građevinarstva. Za sada u te investicije ulažu samo građevinska preduzeća, ali to su vrlo skromna sredstva. Mi se verovatno kao grad moramo više angažovati i usmeriti deo sredstava na unapređenje građenja, pa bi dobili nove fabrike totalne montaže stanova i drugih prefabrikovanih elemenata.

Globalna gradska ekonomija koja u sebi sadrži prostornu, društveno-ekonomsku i organizaciono-tehničku komponentu i koju zagovaramo u programu prostornog razvoja grada za period 1975-1980. godina, jeste naša šansa da gradimo bolje i racionalnije i može značiti prosperitet grada.

Mislim da je održavanje cena stanova u nekim ipak prihvatljivim granciama rezultat napora gradske politike ustupanja zemljišta i u tom pogledu imamo teškoća samo tamo gde je ta politika neadekvatno primenjivana u prošlim godinama. Mislim da neki naši raniji propusti stvaraju danas i određene teškoće i nesporazume uopšte u građenju, a naročito kod građevinske operative.

Ukratko, može se reći da smo u poslednjim godinama i prošle godine ostvariti potreban front stambene izgradnje, tako da u 1974. godinu ulazimo sa prenetih oko 20.000 stanova od čega se oko 7.500 stanova nalaze u poslednjoj završnoj fazi, skoro isto toliko stanova je u izgradnji, odnosno u pitanju su grubi građevinski radovi, a preostalih oko 5.000 je u temeljima.

Slično stambenoj izgradnji je i stanje kod privrednih industrijskih objekata. Za njih važe iste one karakteristike koje se odnose i na građenje stambenih objekata, iako se prošle godine pokazalo da su radne organizacije našeg grada više zainteresovane za izgradnju ovih objekata, što je veoma pozitivno.

Dozvolite da se kratko osvrnem na finnsijski plan i program radova za ovu goidnu. U osnovi, ovi predlozi koji su vam dostavljeni predstavljaju nastavak svih onih aktivnosti iz ranijih godina. Što se radova tiče, radi se o nastavku poslova u nekoliko velikih stambenih naselja i blokova, kao što su Novi Beograd, Centralna lamela - Zemun, Konjarnik, Miljakovac, Karaburma IX, zatim i o rekonstrukciji

nekih blokova (Bulevar revolucije, Ulica vojvode Stepe, neki blokovi na Vračaru, područje Starog grada, Savskog venca, itd.).

Ove godine počinje izgradnja i nekoliko novih stambenih naselja i blokova kao što su Braće Jerković II, Kumodraž II, Stara Rakovica, blokovi 61, 62 i 30 u Novom Beogradu, i druga. Detaljnije o radovima i konkretnim programima daće inž. Vajda Vojislav, šef Planske službe. Ovim radovima koje smo u predlogu plana predvideli mi zapravo obezbeđujemo pripremu zemljišta, tj. to su radovi na eksproprijaciji i raseljavanju, radovi na pripremi tehničke dokumentacije i radovi na izradi komunalnih i drugih infrastrukturnih objekata. Sve to opet znači pripremu za početak radova na stambenim objektima, čime se omogućava da godišnje završavamo bar 9.000 stanova, tj. da ostvarujemo one proporcije koje su u društvenom planu grada već utvrđene.

U programu radova posebna pažnja je posvećena uređivanju zemljišta za potrebe privrede i industrije u industrijskim zonama, kao što su industrijska zona na Voždovcu, u Gornjem Zemunu, u Krnjači i pored Auto-puta.

Potrebe privrede, a posebno industrije su iz godine u godinu sve veće, te ove potrebe naš Fond pre svega treba da zadovoljii. Usvajanje tih potreba privrede i industrije kao i direktna pomoć koja mora biti sve veća, obezbediće stabilniji razvoj ovih kapaciteta, jer bismo inače u drugim oblastima mogli imati vrlo velike probleme. Mi smo proteklih godina ulagali napore da pomognemo nekim industrijskim preduzećima, naročito pri dislociranju i izgradnji njihovih pogona, kao što su, na primer, Fabrika "Soko-Štark", "Ikarus", Vunarski kombinat, "IMT", "Galenika", Elekstronska industrija, obućari i drugi.

Program uređivanja zemljišta odnosno finansijski plan za 1974. godinu, predstavlja nastavak radova za koje se priliv i utrošak sredstava računa na nivou od oko 148,9 milijardi starih dinara, o čemu je u materijalu za ovu sednicu dosta rečeno i detaljno specificirano.

U vezi sa ovim predlogom programa radova dobijali smo poslednjih dana niz primedbi opština da se još neki radovi unesu u Program. Mi nismo stigli takve zahteve da obradimo za ovu sednicu. Međutim, mnogi od tih zahteva su prihvatljivi i neće uticati bitno na finansijski plan, te mislim da ćete se složiti da ih Izvršni odbor razmotri i prema mogućnosti unese u program kao dopunu.

Obezbeđenje priliva sredstava za 1974. godinu, pored najvećih napora da se ostvare naknade od korisnika zemljišta, je u stvari obezbeđenje kredita za pripremu i uređivanje zemljišta. Mi smo računali sa oko 15 milijardi starih dinara kredita Beogradske banke i o tome preliminarno postoje saglasnosti. Ovo naglašavam naročito zbog toga što imamo nasleđenih obaveza oko uređivanja zemljišta, kao što se uređivanje zemljišta za 10.000 radničkih staova, delom boračkih i oko 500 stanova SUP-a, za koje je po odluci Gradske skupštine određeno da se preko određenog iznosa ti troškovi finansiraju iz Gradskog fonda za finansiranje uređivanja zemljišta i u masi, otkako su počeli da se grade radnički, borački i ovi drugi stanovi od pre nekoliko godina, a ti troškovi iznosiće od oko 45 milijardi st. dinara kao participacija u troškovima, u pomoći da se do tih stanova dođe. To je jedna važna obaveza o kojoj smo i do sada vodili računa i za koju smo imali razumevanja u pogledu odobravanja kredita za pripremu kao i za privremeno angažovanje izvesne sume budžetskih sredstava Skupštine grada.

Isto tako mislimo da treba neka sredstva izdvojiti namenski u fond solidarne stambene izgradnje, jer ona se nedovoljno intenzivno koriste danas. Računa se sa programom stanova koji prelazi ovih 10.000, to je program za period od 1976. godine pa nadalje, program za koji bi već danas morali ulagati određena sredstva u pripremu zemljišta ako se žele dobiti stanovi već u 1976. godini. Slična je situacija i sa nekim boračkim stanovima, pa se pomalo uvrežilo shvatanje da ovaj Fond i Direkcija moraju obezbediti lokacije za te stanove i da oni moraju da se grade u onim godinama kada to proklamuju fondovi ili društvenopolitičke zajednice. Mislim da se zaista tih iluzija moramo osloboditi i da mi bez adekvatnog priliva sredstava za uređivanje zemljišta za izgradnju ovog kontigenta radničkih stanova ne bi mogli blagovremeno obezbediti potrebnu izgradnju za te stanove. No, verujem da se zajedničkim naporom i razumevanjem grada i gradskih fondova mogu bezbolno premostiti teškoće koje ćemo imati ove pa i iduće godine.

Imajući u vidu sve okolnosti koje smo imali u toku prošle godine i zadatke iz Programa, Izvršni odbor je pozitivno ocenio rad i napore uložene u prošloj godini. Može se reći da je to pozitivan trend aktivnosti poslednjih nekoliko godina, jer se stalno naglašava značaj i uloga gradskog zemljišta i ono sve više postaje regulator aktivnosti izgradnje grada, ali istovremeno i šansa da se bolje i racionalnije privređuje u gradu.

Vojislav Vajda - savetnik u Direkciji - "Drugarice i drugovi, dozvolite da vam dam neke detaljnije inforamcije o programu radova u 1974. godini uz istaknut komentar na preglednoj karti. Nažalost, ovo svetlo nije najbolje, ali mi smo obojili ove razne faze iz programa radova raznim bojama, tako da ćete ipak moći da vidite, no ne toliko koliko ova karta određene prednosti pruža.

Sredstva koja u odnosu na prethodnu 1973. godinu predstavljaju porast od 15,2% iznose 1,489.992 novih dinara. Sredstva su raspoređena tako da se u Programu za 1974. godinu angažuju za stambenu izgradnju na slobodnim terenima u iznosu od 366.114.000 dinara, ili 42% od ukupno predviđenih sredstava u programu. Taj podatak imate i u materijalu.

Za stambenu izgradnju u rekonstrukciji to iznosi 355,316.000 dinara, ili 40%, za industrijske zone 29,084.000 ili 3,3%, za saobraćajnice i druge infrastrukturne objekte 36,732.000 ili 4,2%, za javne objekte, zdravstvo, kulturu, obrazovanje i drugo, u iznosu od 54,497.000 ili 6,2% i za poslovne objekte u iznosu od 37,408.000 ili 4,3%.

Od objekata predviđenih za stambenu izgradnju na slobodnim terenima, za izradu projekata i svih ostalih podloga za izradu projekata, predviđeno je (govorim isključivo o stambenoj izgradnji na slobodnim terenima) 20,794.000, što pretvoreno u stare dinare iznosi oko dve milijarde. Vrednost eksproprijacije bez raseljavanja, odnosno bez stanova za raseljavanje, iznosi 10.057. Na svim objektima predviđeno je da se raseli ukupno 215 stanova, a lokacije na kojima se nalazi 91% od svih predviđenih na slobodnim terenima su Karaburma, Konjarnik, Miljakovac, Medakovićevo naselje, Železnik III, Blok XXX i Blok 70 u Novom Beogradu, Braće Jerković II, Kumodraž II i naselje Kijevo - Kneževac. Vrednost radova u ovih desetak naselja i blokova je 332,965.000 dinara. Razni ostali radovi na izgradnji elektrike za ove objekte iznose 16.941 dinara, za vodovod i kanalizaciju 68.791, telefone 19.909, za saobraćajnice 73.772 i za sve ostale radove do iznosa od 465.789.

Na ovim terenima u 1974. godini predviđeno je da se izgradi po urbanističkim uslovima 21.795 stanova. Od toga samo na ovim navedenim lokacijama (Karaburma, Konjarnik, Miljakovac, Medakovićevo naselje, Železnik, Blok 30 i Blok 70 na Novom Beogradu), predviđa se da se u 1974. godini završi 4.090 stanova. Rekoh da su sve te lokacije na slobodnim terenima, evo ih ovde u Novom Beogradu i evo ih ovde u starom delu grada.

Što se tiče stambene izgradnje, pretežno blokova u rekonstrukciji, oni su predstavljali 73% od svih predviđenih lokacija u sledećih 9 blokova i to najvećim delom u vrednosti od 259.450 dinara. To su blokovi ulica Ivana Milutinovića - Njegoševe - Kursuline - Maršala Tolbuhina - Vojvode Dragomira - Save Kovačevića - 14. decembra - Bacetine - Blok Kneza Miloša - General Ždanova - Miloša Pocerca - Višegradske, IV u Košutnjaku, V Banjica 1, 2 i 3, VI u Bloku 8-a u Novom Beogradu, VII grupa Blok 9-a, 11-b i 11-c u Zemunu i poslednje 9. i 10 mesna zajednica u Zemunu.

Za izradu projekta, podloga i tome slično, predviđena je suma od 37.386 (u hiljadama novih dinara) a za eksproprijaciju 84.941.

Na svim ovim lokacijama, uključiv i one koje imate u vašim programima, treba raseliti 742 stana ukupne površine 36.933 m^2. Zatim, opet slede ti radovi na električnim instalacijama, vodovodu, kanalizaciji, TT instalacijama, saobraćajnicama, uređenju slobodnih površina, nasipanju terena, obezbeđenju građenja toplovoda, kao i sredstava za toplotne izvore, kao i sredstva potrebna za izgradnju određenih objekata - stambenih, poslovnih i javnih - tako da ukupna sredstva za stambenu izgradnju u rekonstrukcijama predviđena su u iznosu od 548.558 novih dinara. Interesantno je napomenuti da se za stambene objekte u ovom delu grada predviđa 107.484, a za poslovne objekte 2.494 novih dinara.

U industrijskim zonama predviđeno je ukupno 29.564 novih dinara za sve ove radove, počev od tehničke pripreme preko eksproprijacije, sa relativno malim brojem stanova, svega tri stana, za raseljavanje, itd.

Za sobraćajne i druge infrastrukturne objekte predviđena je vrednost od 36.732 dinara za sve ove radove, počev od tehničke pripreme, preko eksproprijacije i svih ostalih radova.

Ukupno je predviđeno da se za program 1974. godine na ime tehničke pripreme za čitav program utroši 79.073 ili 7% od svih troškova u programu radova, za eksproprijaciju 9% ili 103.295 za elektriku 197.732 ili 17%, za vodovod i kanalizaciju 142.912 ili 12%, za telefone 30.864 ili 3%, za saobraćajnice 130.375 ili 11%, za nasipanje terena 28.372 ili 2%, za toplovod i toplotne izvore 133.283 ili 11%.

Za izgradnju objekata potrebnih za stanove za raseljavanje 226.678 ili 19%, a za poslovne objekte 25.670 ili 2%.

Božidar Anđelković - delegat, direktor GP "Neimar" - "Videli ste iz izveštaja druga Ratka, direktora Direkcije, koji govori o koeficijentu aktivizacije ili koeficijentu obrta i izražava sumnju ili zabrinutost zbog toga što je taj koeficijent obrta oko tri, što ima uticaja na angažovanost obrtnih sredstava a opet ta veća angažovanost obrtnih sredstava ima svog uticaja i odraza na troškove na cenu.

Postavlja se pitanje da mi jedanput izučimo šta je to sa stanovišta kvaliteta ekonomije ili koji je taj aktivizacioni koeficijenat koji je optimalan jer ovako se prepuštamo ponekad oceni koja je subjektivna - da li je 3, 2,5 ili 5. Vodeći računa i o jednom drugom momentu koji ne može da bude vezan samo za ocenu angažovanja obrtnih sredstava već i za kontinuitet izgradnje koji je u ovom trenutku, čini mi se, za 1974. godinu, bez obzira na ove podatke ja nemam podatak da kažem i procenim da li je ovaj broj stanova koji je u izgradnji broj stanova koji je obuhvatio lokacije koje je Direkcija izdala ili su to stvarno započeti stanovi koji se grade. Cifre pokazuju da je koeficijenat 3, nekada prelazi 3 ili je oko 3, a praksa pokazuje da ćemo mi kao građevinske radne organizacije u drugoj polovini ove godine biti bez angažovanih kapaciteta. Znači, nećemo imati gde da angažujemo kapacitete, troškovi će nastati i ti troškovi će morati da se prevale, sutra ili preksutra, na cenu stana.

Prema tome, potrebno je izučiti i doći do nekog zaključka koji je to optimalni koeficijent obrta ili angažoanosti koji treba da bude orijentir za koji treba da se borimo.

Naime, na osnovu Generalnog urbanističkog plana i na osnovu Statuta grada, ovih dana je dobio javni karakter u cirkulaciji jedan dokument koji je uradio Urbanistički zavod grada Beograda, a ima radni naslov - Nacrt o prostornom razvoju grada i mogućnosti razvoja, pa su u njemu date neke teze, postavke na koje je Direkcija kao stručna služba dala svoje odgovore. To je u Komori razmatrao Savet za građevinarstvo, Savet za stambeno-komunalne poslove sa predstavnicima ostalih saveta, jer prostorni razvoj Beograda nije stvar samo ili Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada, ili građevinskih radnih organizacija ili komunalnih radnih organizacija, već je razvoj grada od interesa za industriju, za zanatstvo i za sve ostale grane. Prema tome, taj forum je ocenio da se ne bi moglo ovako na nekom skupu raspravljati o tako važnom pitanju, pa je predložio i usvojio i verovatno je danas ili juče na Upravnom odboru Komore donet zaključak da se formira radna grupa Privredne komore grada koja će biti u neposrednom i stalnom kontaktu sa Urbanističkim zavodom u toku diskusije oko usvajanja ovog nacrta, pa predlažem da mi, stručne službe Direkcije, ne samo svojim primedbama koje smatramo intervencijom u trenutku već da kontinuirano budemo u toku sa tim poslom, uključujući se bilo u ovu radnu grupu Komore, bilo da mi damo neku svoju radnu grupu, mada mislim da je u ovom trenutku bolje da se uključimo u ovu komorsku grupu, jer ona predstavlja i zastupa celu privredu grada i biće jedna od osnova za formiranje politike prostornog razvoja Beograda, a to znači i za formiranje politike stambene izgradnje.

Urbanisti kao faktori imaju veoma mnogo uticaja i na obim i na troškove izgradnje stanova. Pod obimom podrazumevam i ovaj koeficijenat angažovanosti. Na troškove izgradnje stanova u prvom redu imaju uticaja zbog izbora lokacija, jer do sada nisu bili obavezni da daju odgovarajuće ekonomsko obrazloženje takvom izboru lokacije ili takvoj politici razvoja grada, što je ovim nacrtom sada predviđeno, a predviđeno je da jedan od dokumenata i podloga bude ne samo urbanistički plan, već i ekonomski plan koji treba da obrazloži ovakav ili onakav potez, ovakvu ili onakvu politiku

Mislim da isto tako da politika kreditiranja i finansiranja utiče i na obim i na troškove izgradnje stana. U Preduzeću "Neimar" prošle godine kamatna stopa plaćena na kredite je 4,5% od ukupne vrednosti, što je manje nego ukupna dobit koju je preduzeće ostvarilo. Prema tome, u Beogradu moramo da ispitamo politiku finansiranja, jer postoje dva ili tri načina. Jedan je beogradski, koji traži 15% učešća i kod Direkcije i kod građevinskih organizacija, dok banke iz unutrašnjosti to ne traže, pa je eventualno konkurencija drugačija, a s treće strane kreditna pisma koja banka izdaje treba da posluže u jednom trenutku izvođaču radova da dobije tzv. fazno plaćanje, pa se onda ovaj propis od 15% izigrava ili prinuđava radnu organizaciju da traži kratkoročne kredite koji su sa kamatom 11 ili 12%".

Žarko Vojinović - direktor Sektora za ustupanje radova u Direkciji - "Ja bih dopunio objašnjenje druga sa Vračara. U Programu su predviđena velika sredstva za ozelenjavanje i uređenje bloka ulica Save Kovačevića i Sinđelićeve u ovoj godini, a isto tako bio je i podbačaj u prošloj godini zato što nismo izvršili ozelenjavanje i uređenje prostora, što nismo mogli da obezbedimo investitora za garaže. To je isti slučaj sa Banijskom ulicom, sa blokom u Tiršovoj ulici, blokom u Ulici Đure Đakovića i blokom u Ulici kneza Miloša.

Drugo je pitanje industrijskih zona koje je postavio drug iz preduzeća "Beograd". Moram da kažem da smo mi ranijim programima predvideli nešto veći iznos sredstava za pripremu i uređenje industrijskih zona, tako da imamo industrijsku zonu Voždovac skoro opremljenu gde smo uložili 3-4 milijarde dinara, i sada treba te pare da povratimo u Fond ali nemamo investitora. Isti je slučaj i sa Krnjačom. Tamo smo pre četiri godine preko Fonda obezbedili oko 2 milijarde dinara za dovod vode, gde smo proveli dve vodovodne cevi ø 300 i sada tražimo investitora za taj prostor.

Tačno je da kod industrijskih zona idemo na minimalne troškove opremanja tim privrednim organizacijama, mada se dosta teško i sporo odlučuju te privredne organizacije zato što im izgleda na prvi pogled da su velika sredstva i veliki troškovi. Juče sam bio u obilasku Fabrike IMT. Oni su dobili teren komunalno opremljen. Samo treba da reše pitanje nasipanja i raseljavanja. Tamo pokazuju neke brojke, a da su išli preko Direkcije i da su Direkciji trebali toliko da plate oni bi protestvovali. Međutim, kada se to prepustilo da oni sami rešavaju, onda vide da to moraju da plate i sigurno je da ih to košta skuplje nego da su radili preko Direkcije, s obzirom da oni moraju da kupuju stanove, vode sporove sa tim građanima, itd. Mislim, da ide dosta teško sa obezbeđenjem sredstava privrednih organizacija za komunalno opremanje industrijskih zona. Tražili smo od Urbanističkog zavoda uslove za ovaj kompleks industrijskih zona prema Batajnici, blokovi 53, 52 i 55. Čim dobijemo uslove, pristupićemo izradi dokumentacije za infrastrukturu, tako da ćemo sigurno moći u narednim programima da planiramo ta sredstva, mada smo planirali sredstva za izradu urbanističkih uslova i izradu urbanističko-tehničke dokumentacije za ovu industrijsku zonu. Za ovo drugo ne bismo mogli ništa više da predvidimo nego što smo opremili u Krnjači i za industrijsku zonu Voždovac.

Sledeće je pitanje Kijeva - Kneževac. Drug koji je postavio pitanje video je da mi ove godine imamo velike sredstva na komunalno opremanje infrastrukture Kijeva - Kneževca, to je etapno. Mi imamo potpisan ugovor sa Skupštinom opštine Čukarica o preuzimanju i vrši se sada preuzimanje, a u Programu za ovu godinu su predviđena sredstva samo za infrastrukturu. Na tom prostoru je potrebno graditi

Skojevsku ulici, Kijevo - Kneževac, a istovremeno smo tražili od urbanista razradu ovog prostora između Repišta, Skopljanske ulice, prema Ibarskom putu, tako da kada dobijemo te uslove i pristupimo razradi treba da gradimo toplanu, o čemu se vode razgovori sa Toplanom u Beogradu, sa Beogradskim vodovodom i Elektrodistribucijom oko komunalnog opremanja, a kasnije ćemo preći na rešavanje imovinsko-pravnih odnosa i rušenja onih objekata koji su predviđeni za rušenje po urbanističkom planu. Sigurno da ćc pri prcuzimanju od opštinc imovinsko-pravnih odnosa, u ovoj godini doći do nckog rušcnja i rascljavanja i to onih objckata koji su na potczu saobraćajnica, a u narcdnim programima ćc to biti prcdviđcno".

POGLAVLJE VII

REKONSTRUKCIJA GRADA - ZADATAK BUDUĆNOSTI

U vezi sa izgradnjom Beograda sve izrazitije se krajem 70-tih godina zahtevalo da se u pogledu lociranja stambene izgradnje odgovori na pitanje gde graditi - na slobodnim lokacijama, na gradskoj periferiji ili u bližem centru uz promenu strukture postojećeg stambenog fonda. SVe više je bilo zagovornika rekonstrukcije grada, pa je to naglašeno prilikom integracije gradskih stručnih organizacija (1966. godine) u jedinstvenu organizaciju u gradu i u njenom nazivu (Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju grada).

REKONSTRUKCIJA KAO ZAKONOMERNI PROCES RAZVOJA GRADA

Rekonstrukcija grada postaje potreba života u savremenim uslovima, jer doprinos bržem razvoju duhovnih i materijalnih potreba čoveka. Rekonstrukcija grada je uslovljena socioekonomskim faktorima čije preuređenje zavisi od dostignuća naučno-tehničkog progresa i nivoa kulturnih potreba.

Pod rekonstrukcijom grada podrazumevaju se usavršavanje i razvoj grada, planiranje i izgradnja postojećih gradskih struktura. Realizacija tih mera pretpostavlja unapređenje prostorno-planske organizacije grada, izgradnju i uređenje prostora nekog urbanog zahvata ili celine.

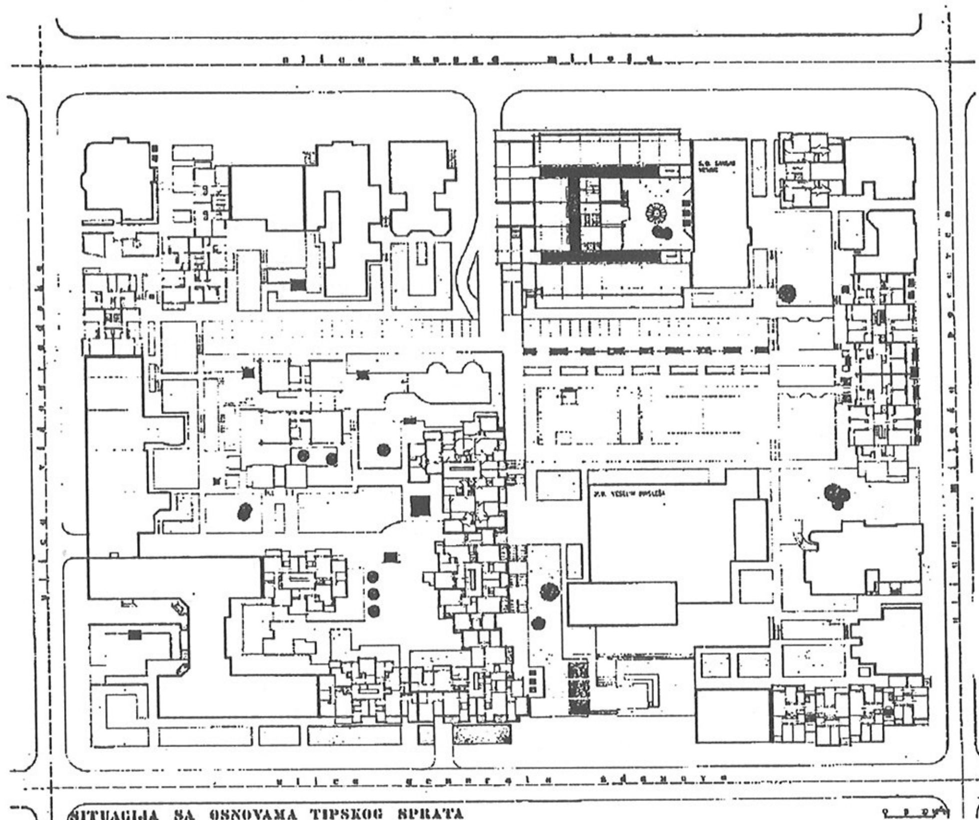
Rekonstrukcija grada je potrebna zato što u toku njegovog razvoja postoje protivrečnosti između faktičkog stanja i potreba koje se povećavaju usled neprekidnog razvoja društva. Rekonstrukcijom se uslovi gradskog života usklađuju sa socioekonomskim zahtevima življenja stanovnika u starim i novim rejonima. Pri realizaciji mera rekonstrukcije nužno je brižljivo postupati prema postojećim objektima, jer je grad nosilac materijalnog nasleđa minulog vrmena. Rekonstrukcijom se, neretko, savremeni zahtevi mogu ugraditi u postojeće objekte tako da se dopunjavaju i poboljšavaju. Zadatak je sačuvati sve što je dobro u objektima iz prošlih vremena, što znači poboljšati i usavršiti stare objekte za nove zadatke i potrebe. Pri tome se ne sme zanemariti ekonomija troškova i veličina minulog rada.

Rekonstrukciju grada posmatramo i kao estetsko-istorijski proces uslovljen fizičkom i moralnom trajnošću fondova koji su stvarani tokom dugog vremenskog perioda. To znači da motivacija za rekonstrukciju grada ne mora biti samo fizička istrošenost nego i moralna zastarelost objekta ili gradskih teritorija. Ali, rekonstrukcija grada po svom karakteru je i intervencija kojom treba da se otklone i opšti nedostaci u gradskom razvoju među kojima su najčešći - nedovoljno razvijena transportna mreža, neefikasno iskorišćena gradska teritorija, nedovoljni prostori za društvene ili socijalne objekte te opšti nedostaci komunalnog standarda. Pod planskom rekonstrukcijom grada podrazumeva se više zadataka i planskih rešenja - (1) poboljšanje stambenih uslova u saglasnosti sa odgovarajućim standardima i higijenskim normama; (2) poboljšanje uslova života stanovništva racionalnim razmeštajem radnih prostora, kulturnih i društvenih objekata; (3) obezbeđenje slobodnih prostora za rekreativne i parkovske namene, likvidacija zagađivača

životne sredine, uređenje zemljišta i vodotoka.

Rekonstrukcija bloka između ulica: Kneza Miloša, Miloša Pocerca, Generala Ždanova i Višegradske

INVESTITOR I PROJEKTNA ORGANIZACIJA:	DIREKCIJA ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU GRADA
PROJEKTANTI:	Dipl. ing. arh.: TOMANOVIĆ NEDO, VUKOVIĆ MILAN, NIKOLIĆ OLGA, RADULOVIĆ RASTKO, STEFANOVIĆ RADMILA I ARANĐELOVIĆ BRANKO

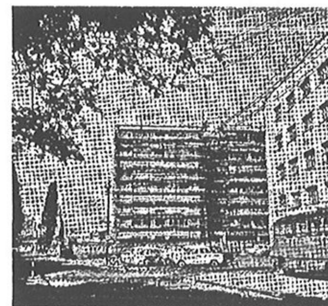


Slika 68 - Rekonstrukcije bloka između ulica Kneza Miloša, Miloša Pocerca, General Ždanove i Višegradske

Karakter mera rekonstrukcije grada zavisi od karakteristika grada ili lokaliteta, a određen je perspektivnim potrebama (planskim nivom), pa otuda suština rekonstruktivnih mera preobražaja zavisi od tipa zahvata. Obično se preobražava urbana celina (blok, potez, centar i sl.) koja se najčešće ispoljava kao forma nove stambene ili druge izgradnje pri kojoj se većim delom vrši rušenje postojećih objekata. Kada su u pitanju stambene celine, onda je važan ekonomski motiv prirast stambenog fonda, a kod prostornih celina druge namene bitni su minimalni troškovi rekonstrukcije te namene.

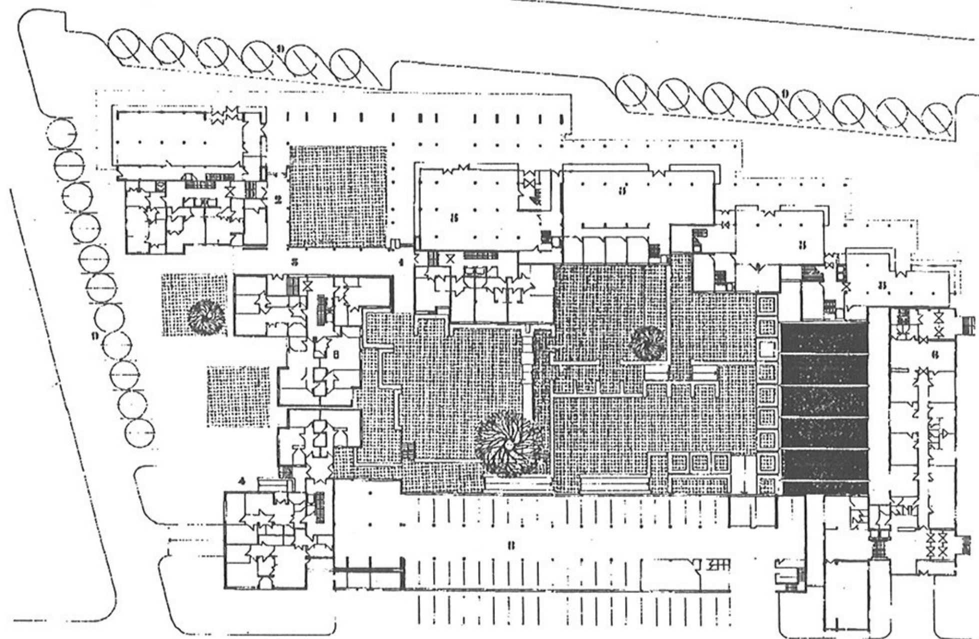
Iskustva u rekonstrukciji gradova u evropskih zemalja u prvim posleratnim godinama upućivala su na neke metode rekonstrukcije:

- Metod potpune i dosledne rekonstrukcije, od centra ka periferiji, podrazumeva uređenje grada po celoj teritoriji i pretpostavlja uvećano rušenje postojećih gradskih struktura. Rekonstrukcija takvom metodom dugo traje i grad deli na dva dela - uređen i neuređen deo.



Blok između ulica Đure Đakovića, Jovana Avakumovića, Vatroslava Lisinskog i Porečl

INVESTITOR I PROJEKTNA ORGANIZACIJA:	DIREKCIJA ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU GRADA, BEOGRAD
PROJEKTANTI:	ZORAN ŽUNKOVIĆ, dipl. ing. arh. GORDANA VRCELJ, dipl. ing. arh. ANIKA ANDREJEVIĆ, dipl. ing. arh. MIODRAG ĐORĐEVIĆ, dipl. ing. arh.
IZVOĐAČ:	GRAĐEVINSKO PREDUZEĆE »RAD« — BEOGRAD



Slika 69 – Rekonstrukcija bloka između Đ.Đakovića, J. Avakumovića, V. Lisinskog i Porečke ulice

- Metod izabrane rekonstrukcije pretpostavlja rekonstrukciju pojednih posebno odabranih objekata, nezavisno od perspektivnog razvoja urbane teritorije. Takva rekonstrukcija dovodi često do preispitivanja pojedinog rekonstruisanog

objekta pa i njegovog rušenja.

- Metod linijske rekonstrukcije ostvaruje se frontom magistralnih ulica u centru grada, što omogućava stvaranje ulepšanih uličnih celina ali ne rešava probleme poboljšanja uslova življenja u blokovima oslonjenim na linijske rekonstrukcije.

- Metod rekonstrukcije u širem pojasu duž magistralnih ulica ima bolje efekte.

Već prvih godina posle rata u Beogradu je tretman ovog problema upućivao na izradu kompleksnih projekata rekonstrukcije – na izučavanje sastava i tipa planskih celina formiranih po Generalnom urbanističkom planu, saobraćajnih, inženjerskih i komunikacija vezanih za određene urbane prostore grada, kao što su detaljno sagledavanje strukture kvarta, bloka ili poteza, rekonstrukcije i njegovo detaljno planiranje, zatim projektovanje sa ekonomskom revalorizacijom kako pojedinih objekata, tako i širih prostornih celina.

Jedna od bitnih pretpostavki rekonstrukcije grada jeste opredeljenje da njegova transformacija bude u skladu sa perspektivnim potrebama u razvoju. U tom cilju zadaci rekonstruckije grada usko su vezani za funkcionalno zoniranje teritorije kako bi što više odgovarala uslovima življenja na rekonstruisanoj teritoriji.

U *Studiji o mogućnostima r*ekonstrukcije u Beogradu su 1968. godine dati detaljni odgovori na neka pitanja ove složene problematike. U toku izrade Etapnog plana razvoja izgradnje Beograda, a da bi se makar naznačili optimalni pravci razvoja, Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju grada kao glavni nosilac izrade ovog plana pripremila je za to osnovne elemente. Masovna stambena izgradnja odvijala se mahom na perifernim neizgrađenim prostorima, naročito tamo gde su mogućnosti za priključke na primarnu infrastrukturu bile povoljnije. Ovakva politika je bila prihvaćena zbog ogromnog stambenog deficita i skromnih materijalnih mogućnosti za izgradnju novih stanova. Poznata je bila činjenica da su troškovi uređivanja zemljišta u uslovima rekonstrukcije bili znatni i da oni moraju da terete cenu novosagrađenog stana. U traženju odgovora na pitanje šta se u pogledu kvaliteta dobija ovakvom izgradnjom, ne samo trenutno nego u doglednijoj i daljoj perspektivi, izrađena je studija "Izgrađenost terena i mogućnosti rekonstrukcije stambenog fonda u Beogradu"[142].

Težište ove studije bila je analiza utvrđivanja troškova za stambenu izgradnju, a delimično je zahvaćena infrastruktura. Uticaji na troškove uređivanja zemljišta u rekonstrukciji u većoj meri dolaze do izražaja zbog rušenja postojećeg nekvalitetnog stambenog fonda, a zatim i zbog troškova rekonstrukcije komunalne i saobraćajne infrastrukture. Komunalna i saobraćajna infrastruktura različito utiču, ili mogu uticati, na troškove uređivanja zemljišta pri izgradnji urbanog sadržaja na slobodnim terenima i na terenima rekonstrukcije, a što u velikoj meri zavisi od koncepcije generalnog urbanističkog plana i planiranja u gradu. Nasuprot tome, troškovi rekonstrukcije grada strukture zavise od generalne koncepcije urbanizacije,

[142] Izrada studije poverena je Zavodu za komunalnu i stambenu delatnost grada Beograda (direktor Mika Anđelković, dipl.inž.građ. obrađivači: Velimir Tomić, dipl.inž.građ., Miroslav lalović, dipl.inž.građ. i saradnici) ali je samo delimično realizovana. I knjiga "Metodologija za određivanje troškova izgradnje stanova" znatno je rasvetlila neka pitanja i ukazala na neke tendencije.

ali još u većoj meri zavise od kvaliteta nasleđa objekata od koga zavise planovi obnove i privođenja novoj nameni ili novom kvalitetu sadržaja. U analizi troškova rekonstrukcije grada moguće su varijante koje troškove rušenja objekata prenose na različite namene, međutim, u ovoj studiji razmatrano je rešenje ujednačenog tretmana objekata različitih namena. Anlizirane su tako osnovne veličine u strukturi cene stanova:

- ($T = G + U$.... (1) gde je: T = cena stana u din/m^2, G = građevinska cena din/m^2 i U = troškovi uređivanja zemljišta u din/m^2),

- troškovi uređivanja zemljišta ($U = N + R + K$... (2) gde je: N = naknada za porušene stanove din/m^2; R = troškovi raseljavanja u din/m^2 i K = troškovi sekundarnih komunalnih instalacija din/m^2).

Da bi se pojedine stavke troškova uređivanja zemljišta svele na jedinicu površine novosagrađenog stambenog prostora definisane su površine novih stanova gustinom naseljenosti ($P_n = (F\ \rho - S_o)\ p$.... (4) gde je: P_n = površina novosagrađenih stanova m^2; F = bruto površina zemljišta koje se uređuje, ha; ρ = gustina naseljenosti stan/ha; S_o = broj stanovnika koji ostaju posle raščišćavanja zemljišta; p = planirana korisna površina u m^2 po stanovniku).

Na osnovu analize ovih uticaja dobijeni su troškovi izgradnje stanova u zavisnosti od bruto gustine naseljenosti. Utvrđujući tako parametre osnovnih veličina u strukturi cene stanova, uz primenu opštih funkcija i primenu kriterijuma rušenja po urbanističko-tehničkim uslovima za poteze tada aktuelizovane stambene izgradnje: potez Bulevar vojvode Stepe sa 11 blokova; potez Bulevar revolucije sa 3 bloka; potez transverzale sa 9 blokova; Blok 29. novembar - Džordža Vašingtona - Hilandarska - Cetinjska; i Blok Kralja Milutina - Birčaninova - Deligradska - Tiršova; date su prognoze i procene razvoja, pa tako i utvrđeni koeficijenti rušenja.

Koeficijenti rušenja (r) definisani i izrazom $r = P_r/P$ (6), gde je P_r = površina stanova koji se ruše u m^2 i P = postojeća stambena površina (koeficijent rušenja ne može biti veći od 1 ni manji od 0), u transformisanom vidu sračunati su za bilo koje područje primenom opštih funkcija, s tim što su određene osnovne vrednosti i parametri obuhvaćeni ovim funkcijama.

S obzirom na raspoloživu dokumentaciju datu u naznačenim potezima i blokovima i podacima o rušenju, predviđenim urbanističko-tehničkim uslovima, koeficijenti rušenja određeni su ukrštanjem grupa - spratnost - broj bodova i spratnost - starost, a zatim u oba slučaja dobijeni su koeficijenti posebno za stambenu površinu, posebno za vrednost stambenog fonda (površina x broj bodova). Raspoloživa dokumentacija omogućila je određivanje koeficijenta rušenja po dva kriterijuma:

Kriterijum I se zasniva na trenutnom urbanističkom razvoju grada koji daje koeficijente rušenja dobijene ukrštanjem grupa spratnost - broj bodova i spratnost - starost. Odstupanja između računskih i stvarnih vrednosti po jednom i drugom kriterijumu su zanemarljiva pa su usvojeni koeficijenti rušenja kao u sledećoj tabeli.

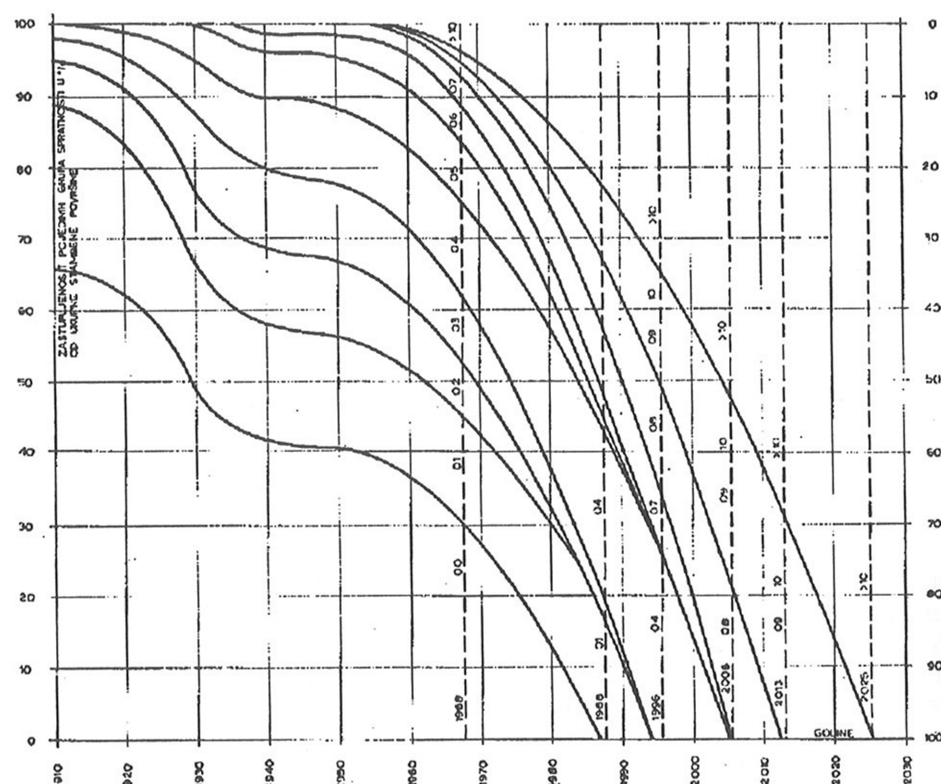
Tabela 83. Koeficijenti rušenja

Spratnost	Broj bodova	Koeficijent rušenja
00	do 70	1,00
	iznad 70	0,96
01	do 70	1,00
	iznad 70	0,78
02		0,40
03		0,10
04 i više		0,00

Koeficijenti rušenja podeljeni su na grupe prema spratnosti.

PROMENA STRUKTURE STAMBENOG FONDA PREMA SPRATNOSTI
OD 1910 DO 1966 god. I PROGNOZA DO 2025 god.

Sadašnje uže gradsko područje bez N. Beograda



Slika 70 - Promena strukture stambenog fonda prema spratnosti sa prognozom do 2025 godine

Po drugom kriterijumu - "Kriterijum II" - koeficijenti rušenja određeni po grupama spratnosti dobijeni su analizom kvalitetne strukture stambenog fonda i analizom ispoljenih tendencija u vezi sa promenom ove strukture u dužem vremenskom periodu. Određivanje koeficijenta rušenja vrši se u suštini paralelnom analizom procesa promene strukture stambenog fonda prema spratnosti i promene kvaliteta stambenog fonda izraženog bodovima[143] . Analizom je obuhvaćeno uže gradsko područje bez Novog Beograda, odnosno deo grada na desnoj obali Save i Dunava i Zemun.

Iz grafičkog priloga mogu se videti sledeće osnovne tendencije promene strukture stambenog fonda: (1) na gradskoj teritoriji u dogledno vreme nestaju prizemne zgrade, a započinje da se smanjuje učešće zgrada niže spratnosti; (2) posle dužeg perioda (oko 30 i više godina) pored prizemnih zgrada nestaju zgrade sa dva i tri sprata, a smanjuje se i učešće fonda četvorospratnih zgrada. Ove tendencije izražavaju koeficijenti rušenja koji su prosečne konstantne veličine, međutim, oni se moraju analitički izraziti kao funkcija vremena. Zato je potrebno koeficijente rušenja izraziti i kao elemente kvaliteta objekta, odnosno izraziti kvalitetnu strukturu stambenog fonda po kategorijama spratnosti.

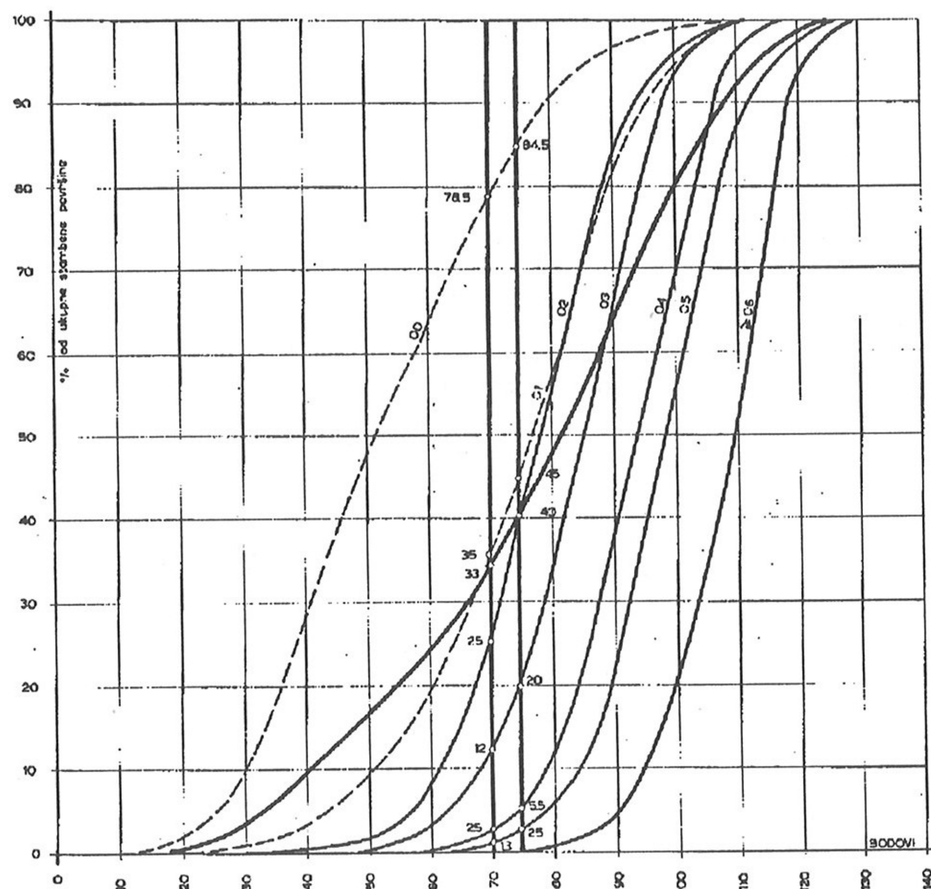
Računski dobijeni koeficijenti rušenja ukrštanjem grupa spratnost - starost dali su vrednosne koeficijente navedene u narednoj tabeli:

Tabela 84. Koeficijenti rušenja

Spratnost	Godina izgradnje	Koeficijenti rušenja	
		Računski	Usvojen
00	do 1930	0,988	0,99
	posle 1930	0965	0,96
01	do 1930	0,917	0,92
	posle 1930	0,801	0,80
02		0,390	0,40
03		0,100	0,10
=> 04		0,000	0,00

Kvalitet stanova odnosno zgrada pri ovoj valorizaciji određen je metodom bodovanja osnovnih elemenata koji karakterišu vrednost objekta, a to su materijal i konstrukcija, unutrašnja obrada i opremljenost instalacijama. Na osnovu metodologije i valorizacije stambenog fonda izvršeno je bodovanje pet kategorija stanova različitog kvaliteta (straćare, zgrade slabog kvaliteta, od mešovitog, tvrdog materijala i kvalitetni objekti). Pokazalo se da se praktično može uzeti da su zgrade do 70 bodova na granici kvaliteta ispod koje nije celishodno ići.

[143] Bodovanjem stambenog fonda izražava se kvalitet objekta u graditeljskom smislu (od k0 - 130 bodova) a propisan je postupak utvrđivanja broja bodova. Kao stalni kriterijum ovaj postupak je primenjivan u utvrđivanju stanarine u društvenim stanovima, uz ocenu vrednosti boda ako se oceni da se ova mora promeniti. Kvalitet stambenog objekta i stana u graditeljskom smislu bio je primenom ovog sistema dobro i realno procenjen.



Slika 71 - Struktura stambenog fonda prema kvalitetu izražena bodovima po kategorijama spratnosti

Prihvatajući granični kriterijum od 70 bodova vidi se da bi prema stanju iz 1966. godine trebalo kroz rekonstrukciju porušiti - (1) 33% ukupnog stambenog fonda; (2) 20% od ukupne površine zgrada sa 2 sprata; (3) 12% od ukupne površine zgrada sa 3 sprata; (4) 2,5% od ukupne površine zgrada sa 4 sprata i (5) 1,3% od ukupne površine zgrada sa 5 spratova.

Proverom koeficijenta rušenja po Kiterijumu I i Kriterijumu II na potezima i blokovima za koje je stvarni obim rušenja bio definisan, pokazalo se posle detaljne urbanističke razrade da su odstupanja između računskih i stvarnih vrednosti

neznatna i da se mogu jedinstveno primenjivati.

Promene strukture stambenog fonda prema spratnosti i prema kvalitetu (slike 72 i 73) ilustruju pojavne oblike promene buduće dinamike povećanja stambenog fonda. Transformacije stambenog fonda koje se događaju tokom vremena imaju svoj ritam, ali se događaju u različitim fazama u pojednim delovima gradske teritorije i u pojedinim zonama. Ne ulazeći detaljnije u sve aspekte metodologije izložene u prvom takvom radu kod nas, može se samo reći da je šteta što on već tada (krajem 70-tih godina) nije doveden do kraja. No ipak, ovim radom otkrivene su neke zakonomernosti u važnom segmentu rekonstrukcije - u stambenoj sferi, ali to je samo jedan od faktora.

KOMPLEKSNA REKONSTRUKCIJA GRADA I REDOSLED IZGRADNJE

Pod kompleksnom rekonstrukcijom grada podrazumeva se rekonstrukcija stambene i opšte izgradnje, rekonstrukcija industrijskih rejona, transportnih mreža i mreža komunalnih - inženjerskih sistema i slobodnih površina. Najsloženija rekonstrukcija je rekonstrukcija centra grada.

Efikasnost rekonstrukcije grada zavisi naročito od redosleda u realizaciji. Raznovrsnost objekata i zgrada i uslovi njihove ekspoloatacije, amortizacioni vek, omogućavaju da se ocene elementi pogodnosi nekog bloka, rejona, poteza ili urbane celine za rekonstrukciju, a u tome treba:

a) iz analize gradske teritorije, polazeći od zakonomernih kriterija obima rušenja, odabrati blokove, rejone ili poteze i utvrditi redosled rekonstrukcije;

b) onemogućiti u odabranim lokalitetima za rekonstrukciju bilo kvakvu izgradnju koja nije u saglasnosti sa planovima rekonstrukcije;

v) označiti objekte sklone padu ili neadekvatne konstrukcije koji fizički ne mogu opstati i nezavisno od generalnog pristupa rekonstrukcije ukloniti takve objekte;

g) odrediti objekte za renoviranje i nadgradnju, osposobljavanje za neku drugu namenu, sanaciju i slično, te pristupiti realizaciji;

d) planirati nove objekte (stambene, poslovne i druge namene);

e) planirati rekonstrukciju, dogradnju i novu izgradnju objekata infrastrukture, utvrditi redosled izgradnje.

Rekonstrukcija stambene i opšte izgradnje je najznačajniji deo posla na preuređivanju gradske teritorije. Osim rušenja starih i amortizovanih objekata, remonta i promene namene nekih objekata obrazovanjem bloka, kvarta ili mesne zajednice u stambenoj zoni, pod rekonstrukcijom se podrazumeva često i izmeštanje preduzeća koja ne pogoduju stanovanju, zatvaranje ulica za tranzitno kretanje saobraćaja, smanjenje gustine naseljenosti, zatim se podrazumeva rekonstrukcija ili izgradnja novih objekata, objekata društvenog standarda, ozelenjavanje prostora i izgradnja novih parkovskih površina. U blokovima i potezima, a najcelishodnije u mesnoj zajednici kao planerskom i rekonstruktivnom elementu gradske strukture, uputno je izvršiti razgraničenje objekata na fond koji se bezuslovno čuva, gde su kvalitetni objekti, a zatim fond koji se bezuslovno ruši i fond čije korišćenje zavisi od analize ekonomske celishodnosti saniranja i dogradnje. Fond koji se bezuslovno ruši

jesu stambeni i slični objekti čiji je vek amortizovan, a koji se dobija globalnim koeficijentima rušenja, to su takođe objekti na prostorima čija se namena urbanističkim planom menja (parkovi, skverovi, prosecanje ili proširenje ulica i sl.).

Važan zadatak rekonstrukcije odnosi se i na kulturne i društvene objekte, pogotovo u gusto naseljinim delovima grada ako postoji mogućnost iskorišćenja postojećih objekata u perspektivi, ako zbog svoje kompletnosti mogu da pruže željene usluge i doprinesu poboljšanju arhitektonskog izgleda i funkcije. Neki objekti za opsluživanje (lokali i sl.) mogu da se smeštaju u svim prostorima koji su nepogodni za stanovanje (slaba insolacija, buka i dr.) ali je celishodno da budu na pravcima kretanja pešaka. Pri analizi potreba u objektima društvenog standarda moraju se utvrditi optimalni odnosi u eksploataciji, kao i to koji objekti opsluživanja treba da postoje i izvan rejona koji se rekonstruiše (bolje korišćenje nekih lokacija sportske namene - igrališta, zatvoreni bazeni i dr.). Način korišćenja prizemnih i podzemnih površina postojećih i novoprojektovanih objekata izuzetno je složen zadatak u rekonstrukciji. Norme ovog korišćenja, kao i norme za rekonstrukciju u nas ne postoje, ali se vrlo uspešno mogu upotrebiti evropske norme i standardi.

Rekonstrukcija industrijskih objekata je najčešće složeniji zadatak nego što se misli, jer je nasleđe koje u gradu postoji teško s obzirom na način osnivanja novih industrijskih pogona. Većina ovih pogona je formirana stihijno kao posledica slučajnog razmeštaja industrijskog preduzeća, transportnog pristupa postavljanju skladišta ili pomoćnih objekata. Najčešći nedostaci koji nameću potrebu rekonstrukcije su loš raspored industrijskih objekata, zagađenje vazdušnog basena, vode i zemljišta, proizvodnim otpacima, nedostatak odgovarajućih transportnih komunikacija. Sređivanje razmeštaja najčešće zahteva generalno razmatranje grada kao celine, pri čemu je neophodno izvršiti ujednačavanje namena i formiranje lokaliteta za grupe srodnih preduzeća. Najčešće se radi o stvaranju industrijskih zona gde se moraju uvažiti specifičnosti preduzeća sa svim njihovim privređivanjem i perspektivama razvoja, teškoće povezivanja u postojećim industrijskim zonama dislociranih pogona i zgrada, istorijsko nasleđe i navike zaposlenih u novim okvirima i sl. U teritorijalnom pogledu industrijska preduzeća, ili njihove pojedine pogone, treba razmatrati ne samo sa ekološkog stanovišta već i sa stanovišta blizine mesta rada i mesta stanovanja zaposlenih. Ne treba zaboraviti da je industrija najznačajniji faktor i uzrok preopterećenja gradskog prevoza putnika.

Specijalizacija i kooperacija preduzeća u proizvodnom i privrednom smislu mogu se realizovati u određenim rejonima grada, što je najčešća pojava kod komunalnih preduzeća, a ostvaruje se između proizvodnih i pomoćnih objekata ili mreže pogona koji grad opslužuju. Industrijski i komunalni otpad bio je, i dugo će još biti, najveći problem u rekonstrukciji grada čije prihvatljivo rešenje je zadatak svakog gradskog plana. U tom cilju neophodno je razmotriti - uvođenje savremenije tehnologije i opreme, mogućnost primene efikasnog sredstva utilitarizacije otpadaka, mogućnost izgradnje sanitarne zaštitne zone, naročito iza granice dečijih, školskih, lečilišnih, zdravstvenih ustanova i stambenih objekata[144] . Rekonstruktivne mere

[144] Preporuke savetovanja "Ekološki problemi Beograda" iz marta 1991. godine (DIT - Beograd) i mnogi referati u Knjigama I, II, III i V (posebni radovi) daju dovoljno odgovora za rešenje ekoloških zadataka današnjice.

treba da omoguće povećanje efikasnosti industrijske teritorije na koju utiču faktori koje ćemo sada detaljnije opisati.

Kooperacija i specijalizacija kod zajedničkih razmeštaja smanjuju teritoriju i potrebe za saobraćajnim i komunalnim instalacijama u procesu transverzalizacije i unapređuju preduzeća na novim lokacijama. Pri tom se najčešće primenjuju savremeni proizvodni procesi rada koji umanjuju potrebu za radnom snagom, likvidiraju se ili dislociraju štetni (zagađivaći) proizvodni pogoni, unapređuje (i smanjuje) potreba za komunikacionim prostorom, povećava se stepen korisnosti teritorije i stvaraju uslovi za iskorišćenje jedne ili više površina za više korisnika.

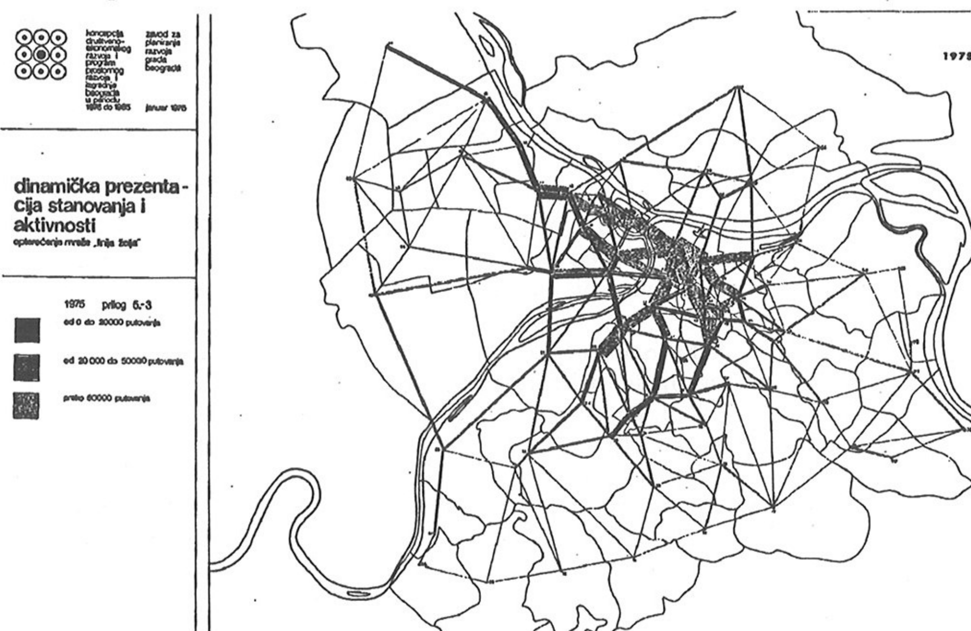
Rekonstrukcija komunalnih mreža u gradu radi povećanja standarda građana i preuređenja gradske teritorije, stalni je zadatak gradskih službi, a pot tom rekonstrukcijom se obično podrazumeva veći stepen intenzifikacije postojećih postrojenja i mreža (pritiska u vodovodnoj mreži, parametara toplifikacionih mreža i sl.). Najbolja rešenja su ona koja su rezultat upoređenja varijanti proizašlih iz proizvodnih troškova.

Do rekonstrukcije saobraćajne mreže u naseljima i rejonima koji se rekonstruišu dolazi zbog njene slabe razvijenosti na pravcima postojećih centara, tranzitnog transporta, i zbog nedostataka širine prolaza, prostora za parkiranje i sl. Pri rekonstrukciji blokova, naselja stambenih mesnih zajednica, preuređenje saobraćajne mreže rešava se, u principu, sa aspekta grada kao celine. Detaljnija rešenja se prilagođavaju prilikama pojedinih lokaliteta. Pri tome se moraju uvažavati postojeći sistemi lokalnog kretanja, a to zahteva razradu racionalnog trasiranja pešačkog saobraćaja, transportnih prolaza, a takođe i razmeštaj garaža i parkirališta za putniče automobile unutar rekonsruisanih zahvata. Položaj bloka, rejona i naselja u gradu ili planu grada opredeljuje i karakter rekonstrukcije saobraćajne mreže. Detaljnije utvrđivanje vrši se na osnovu analize urbanističkih karakteristika lokaliteta koji se rekonstruiše. Pod rekonstrukcijom uređenja terena najčešće se podrazumeva ozeljenavanje u organizaciji koja je različita od novoprojektovanih stambenih jedinica. Pri tome je najvažnije maksimalno očuvanje postojećeg zelenila, zatim povezivanje elemenata ozelenjavanja sa zelenilom na ulicama, bulevarima, zelenilom oko većih javnih objekata i korišćenje novih vidova ozeljenjavanja prostora. Tako zelenilo u stambenim blokovima može biti zaštita od buke, prašine, gasova i vetra. Oblikovanje terena u bloku koji se rekonstruiše može, takođe, imati veliki značaj za ugodnije stanovanje.

O REKONSTRUKCIJI CENTRA GRADA

Centar grada je najznačajniji deo teritorije od koje zavisi značaj i karakter osnovnih gradskih elemenata. Praksa je pokazala, naročito u drugoj polovini ovog veka, da se neminovo mora vršiti rekonstrukcija njegovog centra, jer je to posledica brzog porasta gradova. Gradski centar zauzima prostor koji u odnosu na stambene i industrijske rejone ima poziciju koju određuju socio-ekonomske i društvene potrebe. U centru su osnovne i glavne ustanove, administrativnog, privrednog, kulturnog i društvenog značaja. Broj i veličina ovih ustanova zavisi od veličine grada, odnosno

od broja stanovnika u takvom gravitacionom centru. Zahtevi za stalnim poboljšanjem nivoa gradskog standarda života i zadovoljavanja potreba stanovništva nameće potrebu preuređenja složenih sistema opsluživanja i njihovog usaglašavanja sa novim potrebama.



Slika 72 - Dinamička prezentacija – linija želja

Veličina grada, kakav je na primer Beograd, veoma utiče na razvoj centra. U centru se sa promenom velične grada javljaju dodatne funkcije, a neke se gube ili se prenose u periferne delove grada i gradske stambene rejone.

Važnije mere rekonstrukcije centra grada su:

a) rušenje svih objekata loše kvalitetne strukture i male spratnosti (koeficijenti rušenja) i zamena odgovarajućim objektima koji po nameni odgovaraju centru;

b) premeštanje iz centra svih objekata privrede i opsluivanja koji su manje vezani za centar;

v) preuređenje i promena namene objekata (najčešće stambenih u objekte opšte namene);

g) uređivanje transportnih kretanja oko centra kružnim ili transverzalnim magistralama da bi se presekli radijalni pravci ka centru i tako obezbedilo rasterećenje od onih kretanja koja nisu poželjna;

d) uređenje slobodnog prostora, trgova i parkova, arhitektonskih, istorijskih i likovnih vrednosti u centru.

Ne manje važan zadatak razrade projekta rekonstrukcije centra je optimalna organizacija njegovih kapaciteta i razmeštaj objekata opšteg opsluživanja (administrativno-privredni, ustanove upravljanja gradom, organi višeg nivoa

upravljanja državom, finansijske ustanove, naučnoistraživačke i visokoškolske ustanove, trgovačke, snabdevačke, turističke ustanove, kulturno-prosvetne ustanove, muzeji i neke sprotske institucije) da bi se u centru zadovoljile savremene potrebe funkcionisanja i iskorišćenja raspoložive teritorije. Struktura i zone koncentracije najvažniji su elementi ove analize vezani za mnoge pokazatelje posetilaca objekata opsluživanja. Savremena iskustva rekonstrukcije centra grada pokazuju da se mnogi programi i potrebe opsluživanja mogu locirati u podzemne prostore centra, što pojačava njegov značaj.

Struktura pokazatelja rekonstrukcije grada, centra grada ili njegovih pojednih segmenata može da omogući ostvarenje varijanti rekonstrukcije s obzirom na savremene mogućnosti primene matematičkih metoda, što je posebna tema. Vrednosni pokazatelji dozvoljavaju da se u najopštijem vidu oceni obim radova i uporede konačni rezultati (investicioni troškovi i eksploatacioni rashodi) vrednosnih varijanti. Važan zadatak pri donošenju odluke o ekonomskoj efikasnosti rekonstrukcije grada jeste određivanje redosleda izvođenja radova. Pri tome treba usaglasati vremenske zadatke planskog preuređenja starog dela grada sa perspektivama planskog razvoja širih gradskih struktura.

U praksi izgradnje i rekonstrukcije Beograda svi ti efekti manifestovali su se preko Fonda za uređivanje gradskog zemljišta. Od izbora osnovne varijante rekonstrukcije grada zavise troškovi izgradnje grada izraženi u prosečnim relacijama, ali se u praktičnoj realizaciji ostvaruje sasvim drugačije. Na ovaj proces neposredno utiču rentni diferencijali koji različito vrednuju ne samo pojedine objekte na određenom gradskom prostoru već i njihovu namenu. Zato je 70-tih godina došlo do opšteg organizovanja izgradnje Beograda preko jedinstvene gradske organizacije i formiranja jedinstvenog fonda za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta.Kad je reč o izgradnji grada, tokom vremena, iskustvo pokazuje da optimalna ekonomija nije moguća ni realna ako se ceo ovaj proces ne koncentriše u okvire jednog ovlašćenog gradskog subjekta. Zapravo, ovlašćenja koja ima grad kao društvenopolitička zajednica u domenu njegove izgradnje može ih optimalno realizovati jedino preko interdisciplinarne stručne organizacije ovlašćene od grada da u njegovo ime i za njegov račun realizuje i uslovljava po jedinstvenim kriterijumima gradske subjekte zainteresovane za izgradnju i učesnike u izgradnji grada. Taj jedini i jedinstveni gradski instrument kojim se to može postići jeste gradsko građevinsko zemljište i njegove urbanističke i regulativne mere i to može biti i jeste instrument regulacije. Obim zahvata i organizacioni oblici stručne organizovanosti mogu biti modelirani i prema konkretnim prilikama koje grad ima, ali se ne mogu deliti izvorno-regulativna ovlašćenja na više subjekata. Prema tome, zadatak grada kao društvenopolitičke zajednice je da obezbedi objektiviziranje kriterija u radu ovakve svoje organizacije, da ujednači i objektivizira postupke ustupanja gradskog zemljišta, da donese odluke i druge prateće propise o postupcima uređenja izgradnje grada i zahvatanja gradske rente, kao i da obezbedi efikasnost u izvršavanju sopstvenih obaveza ovlašćene institucije. Kao što je u poglavlju I prikazano Beograd je 1966. godine stvorio uslove za funkcionisanje jedinstvene organizacije za izgradnju i rekonstrukciju grada koja od 1971. godine i formalno postojala.

REKONSTRUKCIJA GRADA I ORGANIZACIJA URBANISTIČKOG PLANIRANJA

Grad Beograd je 1972. godine, kao što je ranije naglašeno, doneo Generalni urbanistički plan "Beograd 2000" kojim je odredio strateške ciljeve svoga razvoja i neke mere za ostvarenje tih ciljeva. Planirana transformacija grada od milionske u dvomilionsku metropolu podrazumevala je nekoliko stepena razvoja. Kvantitativni porast bezuslovno je nametnuo i radikalne kvalitativne izmene u svim oblastima društvenog i privrednog razvoja.

Planiranje razvoja gradova, a prostorno i urbanističko planiranje posebno, uneto u nastavni program arhitektonskih fakulteta imalo je u našim uslovima određeni značaj i u konkretnim uslovima Beograda. Imajući u vidu da je grad društveno-ekonomska i graditeljska suština, ali isto tako i likovno-spoznajna i arhitektonska struktura dugo se smatralo da je to isključivo domen arhitektonske struke i nauke. I zaista ti elementi moraju biti u centru pažnje svakog grada, međutim, bazna razvojna podloga svake urbane teritorije, a pogotovo geološki sklop terena, prirodne karakteristike i pogodnosti za razvoj infrastrukturnih sistema, pogodnosti okruženja i atmosferskih karakteristika, lociranje i građenje ne samo gradske infrastrukture nego i suprastrukture, su interdisciplinarnog su karaktera, pa zato to ne može biti domen samo jedne struke. Ne može biti govora o dobrom likovno-estetskom rešenju grada ako njegova bazna podloga, osmišljena i realno moguća društveno-ekonomska nadgradnja nije u potpunosti savladana. Pri tome su još važne prostorne razvojne granice velegrada koje "zavise od tri uslova: količine vode koju njegovo stanovništvo može trošiti, a da ne zadire u područje susedne urbane zajednice; količine zemljišta na kome je moguće graditi pre nego što se jedan velegrad ne stopi sa susedom, te konačno od prevoznih troškova, izraženih vremenski i novčano, budući da se samim povećanjem udaljenosti od središta grada dolazi do jedne tačke u kojoj će gravitaciona sila velegrada tako oslabiti da će omogućiti prevoz u druga pristupačnija središta ukoliko ona pružaju slične ekonomske mogućnosti"[145].

Savremeno planiranje grada komplikuje još jedna njegova osobina a to je dinamička rekonstrukcija. Ta dinamika u razvoju je istorijska neminovnost izazvana strukturnim promenama do kojih je došlo tokom vremena i one traže regulisanje dostupnosti između centra i periferije, izmenu sadržaja i namene prostornih struktura i zaštitu ambijentalnih i istorijskih vrednosti. U tako složenim razvojnim i kompleksnim sistemima moguće je tražiti optimalne razvojne varijante preko simulacionih modela koji prethode analizi estetsko-likovnih elemenata. To sve upućuje da se bitno moraju promeniti ili usavršiti metodologija i organizacioni oblici, metodi i kriterijumi urbanističkog planiranja. Između arhitekte - urbaniste i inženjera - gradograditelja mora doći do usaglašavanja sistema istraživanja. Podela na apriorno pravo planiranja ili pravo izgradnje grada u izradi dugoročnih planova i

[145] "Grad u istoriji" - L.Mumfard (Harcourt, Brace, worlde INC Newyork).

programa može biti pogubna za grad i njegov skladan razvoj. Graditelj mora ući u suštinu urbanističkog planiranja kao i planer u suštinu izgradnje. Međuuticaji ovde moraju da se prožimaju, odnosno planiranje grada, gradskih sistema i podsistema mora da savlada inženjer graditelj i inženjer planer da bi mogli sarađivati i voditi interdisciplinarni tim gradograditelja.

Gcncrlani urbanistički plan grada prcdviđa razvoj obično za pcriod od 30 godina. Planski ciljevi postasvljeni na tako dugačak rok ne moraju biti realni posebno zato što živimo u epohi tehničke revolucije i promena ekonomskih uslova privređivanja (da ne govorimo o ratnim i ekološkim neprilikama) koji mogu poremetiti definisane ciljeve. Razvojna linija grada može se bliže definisati u početnom periodu (I etapa), zatim okvirno (II etapa) i generalno krajnji cilj. Karakteristike I etape istovremeno su atributi neophodni za ocenu kvaliteta, celishodnosti i realnosti plana u celini.

Etapni plan ili "Program prostornog razvoja", kako je nazvan u planskoj dokumentaciji u Beogradu za period 1975-1985. godine pokazao se kao praktičan dokument, najpre kao izvod iz GUP-a Beograd, zatim je obuhvatio elemente srednjoročnog programa uređivanja zemljišta i elemente srednjoročnog društvenog plana razvoja grada. Suštinske karakteristike na koje iskustvo programiranja gradskog građevinskog zemljišta za period 1968-1971. godine, odnosno period 1971-1975. godine upućuje jesu da programi stambene i komunalne izgradnje moraju sadržati precizniji fizički obim radova i detaljnije sagledavanje materijalnih ulaganja. To isto važi i za opredeljivanje privrednih zona, za saobraćajnu i drugu infrastrukturu, uslužne objekte, objekte zdravstvene, socijalne i prosvetne namene, zatim objekte za rekreativne, parkovske i druge namene. To znači da u etapnom planu prvih 5 godina predstavljaju fiksnu osnovu, a da u narednom petogodištu budu okvirno definisani. Sistem kontinualnog planiranja tako premošćava hijerarhiju ovih programa. Sa stanovišta strategijskog razvoja grada "Program prostornog razvoja" hijerarhijski je iznad "Programa uređivanja zemljišta" i kompleksniji je jer osnovne elemente razvoja sagledava u dvostruko dužem periodu.

Ova hijerarhijska nadređenost "Programa prostornog razvoja" (etapnog plana) znači istovremeno i njegovu krupnu obavezu u vezi sa realnošću njegovog sadržaja. To opet znači da elementi programa prostornog razvoja moraju imati za prvo petogodište detaljne graditeljske i ekonomske obračune. Kada su u pitanju veće prostorne celine ili potezi u rekonstrukciji grada, onda to podrazumeva istraživanja, idejna rešenja, detaljne graditeljske planove i organizacione mere. U konkretnom slučaju pri izradi "Plana prostornog razvoja 1975-1985. godine u Beogradu", tj. u toku njegove pripreme 1973. i 1974. godine[146] postavljeno je više teorijskih i praktičnih pitanja u vezi sa njegovom izradom. Realizovana je ideja o obrazovanju interdisciplinarnog tima stručnjaka gradskih organizacija (Urbanističkog zavoda

[146] Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda sačinila je elaborat "Neki predlozi i mišljenja u vezi organizacije rada na prostronom razvoju izgradnje Beograda", koji je juna 1973. godine prezentiran Skupštini grada i zainteresovanim institucijama, radi usaglašavanja aktivnosti i njihovog bližeg određivanja u Statutu grada.

grada, Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda i gradskih komunalnih organizacija, Dirkecije za puteve, distribucija električne, gasne i toplotne energije i Gradskog zelenila), i jedno vreme u radu takve "zajedničke ekipe" bilo je rezultata. U trenutku kada su mnoge u suštini stručne dileme, dobile razjašnjenja koja nisu bila nikakav kompromis, pokrenuto je pitanje da li rad "zajedničke ekipe" može biti prihvatljiv, "jer u slučaju postojanja suprotnih mišljenja nema ovlašćenog arbitra". Stručna surevnjivost i strah od gubitka prerogativa arbitra ovaj solidno zamišljen koncept rada i razvoja vraćen je na početak. Umesto da se dobije fazno determinisan program optimalno usaglašen i dinamički realan, dobijen je Program razvoja Beograda nešto poboljšan, odnosno skraćen GUP sa sličnim nedostacima. On je to neminovno morao postati, jer kompleksnost stručnjaka urbanista nije ostvarena koliko god da je to bila, u mnogo slučajeva, i želja i nastojanje nekih aktera. Neophodno je da u fazi detaljnog planiranja, a pogotovo programiranja radova, idejnog koncipiranja uređenja prostora, osobito kod planiranja i realizacije većih prostornih celina, učestvuju interdisciplinarni timovi stručnjaka pogotovo onih koji vode razvojne programe u gradu. U izradi planova rekonstrukcije grada, posebno njegovog centralnog područja, nužni su takvi pristupi.

Regulacioni plan u ranijoj praksi precizirao je neke elemente GUP-a, a problemi faktičke regulacije ostavljeni su detaljnom urbanističkom planu (DUP), što je najnovijim zakonodavstvom u nekoliko izmenjeno. Pošto su Generalnim urbanističkim planom određena sva obeležja i funkcije gradske teritorije u celini i njenih pojedinačnih delova, regulacionim planom se samo bliže određuje namena zemljišta, sadržaj izgrađenog prostora, gustina izgrađenosti, saobraćajna i komunalna infrastruktura i drugi parametri. Elementi postojećeg stanja i preuzete obaveze, kao i dinamika realizacije iz "Programa prostornog razvoja", moraju u regulacionom planu biti usklađeni.

Mnogi elementi detaljnog urbanističkog plana u uslovima izmenjenog zakonodavstva sada se nalaze u regulacionom planu. U praksi je pri izradi detaljnih urbanističkih planova bilo teškoća pri regulisanju tri pitanja: vremena potrebnog za izradu, potpunosti plana i njegovih izmena i dopuna. Detaljni urbanistički plan odnosno urbanistižki uslovi kao njegov sastavni deo moraju definisati funkcije koje u nekom kompleksu uređuju širi planovi. Proučavanje osnovnih zadataka šireg područja, deduktivni put njihovog svođenja na konkretne uticaje veoma je složen i neizbežan proces. Suštinska definicija Detaljnog urbanističkog plana (danas Regulacionog plana) je da utvrđuje, poštujući okvire generlanog plana, konačnu detaljnu namenu zemljišta i funkciju gradskog prostora, sadržaj koji na tom prostoru treba da se ostvari, kao i standarde i normative koji se pri izgradnji moraju primeniti. Detaljni plan ne utvrđuje gabarite ni idejne koncepcije objekata niti arhitektonsku kompoziciju ansambla. Ako se, ipak, neki okvirni elementi urbane i arhitektonske kompozicije daju u detaljnom planu, oni su samo ilustracija mogućnosti kojom se podtvrđuje realnost i kvalitet bitne sadržine plana, a nisu obavezujući u fazi idejnog projektovanja. Drugim rečima, Detaljni urbanistički plan je u suštini objektivni izvod i praktično tumačenje Generalnog urbanističkog plana, te eventualno donetog Etapnog plana (Plana prostornog razvoja) ako je ovaj utvrđen u skladu sa zakonskom procedurom. U pogledu nadležnosti za izradu detaljnog urbanistikog

plana, rešenje se može dobiti samo preko zvanične urbanističke institucije, uz neposredno angažovanje glavnog urbaniste, tima kreatora i tumača Generalnog urbanističkog odnosno Etapnog plana.

U praksi su pri izradi detaljnog urbanističkog plana bile često sporne dve tačke - prva je potpuno zanemarivanje ekonomskih pokazatelja izgradnje ili rekonstrukcije lokaliteta (to je kod detaljnog urbanističkog plana i regulacionog plana neophodo na nivou krupnih pokazatelja) i druga je unošenje gabarita arhitektonskih objekata kao obaveze u projektovanju. Razrada detaljnog urbanističkog plana i nedostaci ovog plana naročito su se pokazali pri izgradnji većine prostornih celina. Pri izgradnji pojedinačnih objekata, pogotovo u izgrađenom (starom) delu grada, često se događalo da, uvažavajući postojeće regulacije, dovoljna regulacija budu urbanistički uslovi (raniji termin urbanističko-tehnički uslovi opravdano je izmenjen). Na toj podlozi porojektant-arhitekta definiše sadržaj i arhitekturu objekta, projektant-graditelj temeljenje i konstrukciju, a specijalisti-inženjeri instalacije i priključke. Tako to postaje dovoljna osnova za izbor optimalnog idejnog projekta, odnosno za izradu glavnog projekta i za izgradnju objekta na toj lokaciji. Kad je u pitanju šira urbanistička celina na slobodnim terenima ili u rekonstrukciji, onda se problemi višestruko usložavaju. Posebno je značajno da nastava i obuka graditeljskog tima (arhitekata i građevinskih inženjera) ne "pokriva" na adekvatan način ovu oblast. Taj nedostatak naše nastave više je na strani inženjera-graditelja koji se ne upuštaju u domen planiranja prostornih gradskih struktura, te ne postoji razuman dijalog između urbanističkih planera i graditelja. Čak se on obostrano ne žali što je veliki nedostatak uspešne izgradnje grada. Pokušaj da se u praksi premosti nedovoljna definisanost detaljnog urbanističkog plana izradom tzv. "urbanističkog projekta" nije dao zadovoljavajuće rezultate. Osnovno je i ovde bilo to što je nadležnost regulacije shvaćena kao urbanistička obaveza (a već je bilo reči o kompetentnosti urbanističkog tima na relaciji Detaljni urbanistički plan - pojedinačni objekat), a ne kao obaveza kreatorskog interdisciplinarnog tima stručnjaka koji idejno sagledavaju i traže optimalno rešenje urbane prostorne celine, slično ali kompleksnije od projektovanja izgradnje pojedinačnog objekta.

Idejno rešenje kompleksa ili kompleksna analiza područja izgradnje je po ocenama prakse dobro odabran modalitet projektovanja i izgradnje takvih celina. Po nekim tumačenjima urbanistički projekat je istovremeno stručno-tehnički dokument i dokument javnog društvenog značaja koji predstavlja poslednju fazu urbanističkog i prvu fazu graditeljskog (arhitektonskog, konstrukterskog i infrastrukturnog i dr.) projektovanja. On konačno utvrđuje fizičku strukturu određenog dela grada (gabarite objekata, arhitektonsku komponziciju ansambla, inženjersko-tehničke strukture i sl.) koja je dokumentovana idejnim arhitektonskim rešenjima objekata i građevinsko-inženjerskim strukturama. Ovakav plan sadrži ekonomsko obrazloženje, tehnološke, geološke i druge uslove realizacije. Između ostalog treba da sadrži - (1) geodetske i druge topografske podloge stanja terena i objekata; (2) podatke o geomehaničkim, geotehničkim, hidrogeološkim i drugim terenskim karakteristikama objekta; (3) podatke od opšteg i posebnog interesa (skloništa, vojni objekti i dr.); (4) podatke o stanju i mogućnostima osnovne mreže komunalnih

objekata i instalacija i uslove priključenja; (5) detaljno idejno nivelaciono rešenje kompleksa, usaglašeno sa svim osnovnim parametrima za projektovanje i izgradnju objekata i instalacija predviđenih detaljnim urbanističkim planom; (6) idejno rešenje svih komunalnih objekata i programske skice arhitektonskih objekata; (7) generalni projekat organizacije etapne izgradnje; (8) elaborate o impovinsko-pravnim poslovima (o stanju vlasnika i korisnika i strukturi njihovih objekata, o troškovima eksproprijacije, raseljavanja i rušenja objekata, o zemljištu i dr.).

Ovakav dokumenat je u suštini idejno rešenje kompleksa, jer reč je o timu stručnjaka specijalista koji u razradi primenjuju svoje kreatorske sposobnosti, odnosno reč je o sintezi urbanističkih, arhitektonskih, inženjerskih, ekonomiskih i drugih uticaja, u kojima dolazi do izražaja inventivnost i sposobnost projektanata da nađu optimalno rešenje. To sve nedvosmisleno pokazuje da svaki monopol na ovako definisan zadatak za "idejno rešenje kompleksa" (urbanistički projekat) znači negiranje njegove suštine.

Organizacioni oblici i njihovi modaliteti u gradu se mogu tako postaviti da daju dobra i praktična rešenja. Najgore rešenje je kad u planiranju i izgradnji grada ne postoji koncepcija i sistem rada.

POGLAVLJE VIII

DINAMIKA IZGRADNJE GRADA

Poboljšanje uslova života i rast gradova jedan je od uspeha posleratnog socijalističkog razvoja. Gradograditeljstvo kao sastavni deo našeg opšteg privrednog razvoja u nas izraz je uzajamnih veza između manjih i većih naselja i gradova i njihovih aglomeracija u kojima je rešavan kompleks socio-ekonomskih zadataka. U osnovi posleratnog razvoja do 1990. godine, važan zadatak planerskih i graditeljskih rešenja bio je povećanje kvaliteta urbanističkih, arhitektonskih i ekonomskih efekata u izgradnji gradova. Dosadašnja saznanja omogućavaju izučavanje zakonomernosti razvoja gradova, metoda ekonomske efikasnosti organizacije, projektovanja i građenja složenih sadržaja gradograditeljstva. Inženjerski pristup izgradnji grada ima poseban značaj (pristup inače nedovoljno obrađen i nedovoljno poznat) pa je od interesa, kao što je to učinjeno u prethodnim poglavljima, poznavanje nekih od njih. U tom okviru moguće je sagledati dinamiku izgradnje Beograda, odnosno izgradnju uopšte.

GRAD KAO KOMPLEKS SLOŽENIH GRADITELJSKIH OBJEKATA

Grad je sam po sebi složen proizvodno-teritorijalni kompleks (ali je i mnogo više od toga) u kome se rešavaju problemi razvoja i potreba privrede i stanovništva. U tom okviru grad sjedinjuje objekte različitih namena. U funkcionalnom smislu ovi objekti mogli bi se podeliti na gradograditeljske i gradoopslužujuće.

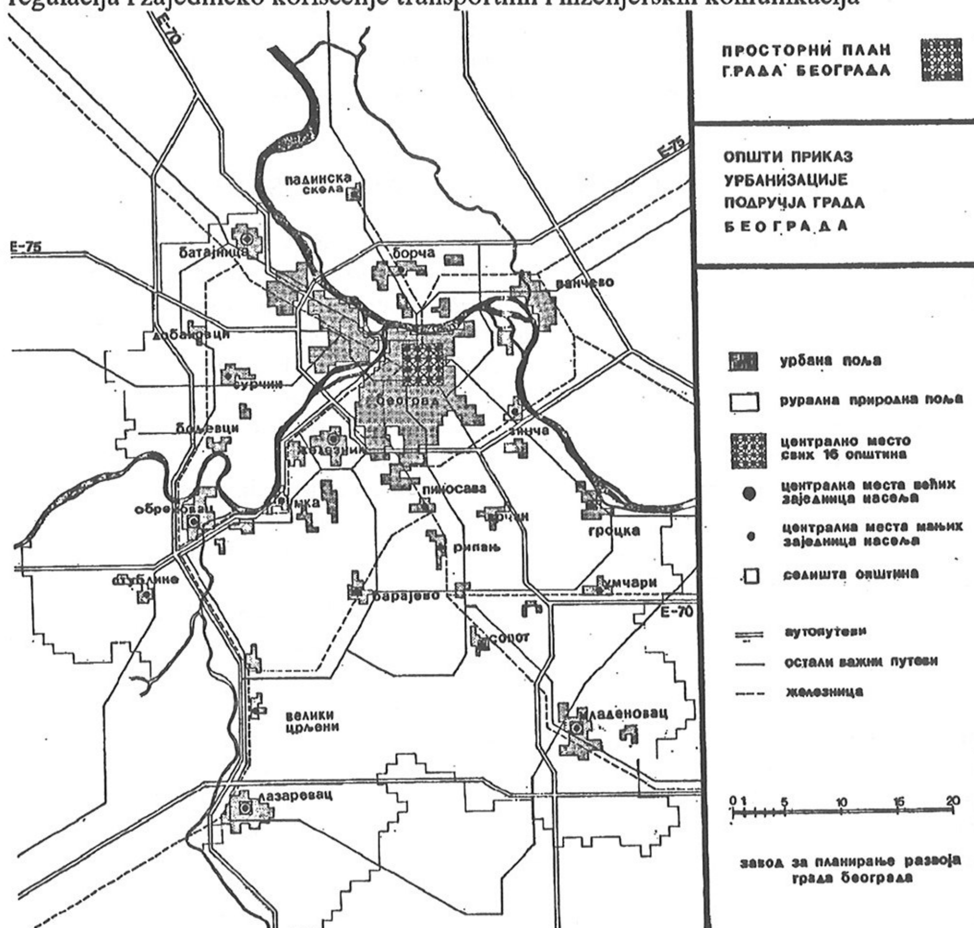
Gradograditeljski objekti predstavljaju ekonomsku bazu grada i obezbeđuju njegov razvoj, a čine ga grane privrede (preduzeća i druge asocijacije) locirane u okviru ili izvan gradske teritorije. Glavni faktor koji bitno utiče na formiranje grada jeste industrija shvaćena kao najšira privredna grana.

Gradoopslužujući objekti predstavljaju neprivrednu sferu. To su kompleksna preduzeća koja opslužuju komunalne i kulturne potrebe grada, a koja su razmeštena na funkcionalnoj osnovi po gradskoj teritoriji prilagođenoj da zadovoljavaju potrebe stanovništva.

Grad se razvija u procesu ovih dvaju uzajamnih veza što daje težinu i svu unutarnju kompleksnost gradskog razvoja. Sva preduzeća, organizacije i službe u jednom gradu dužna su da zadovoljavaju potrebe stanovništva u materijalnoj i duhovnoj sferi između kojih postoji određena međuzavisnost. U planiranju razvoja grada neophodno je iznaći i uvažavati te višestrane kompleksne veze. Ako gradska privreda ne uvaži te veze ili dođe do njihovog zanemarivanja to će dovesti do pogoršanja kvaliteta opsluživanja i neekonomskih odnosa u razvoju grada. Sa razvojem i povećanjem grada usložava se uzajamno dejstvo komunalne privrede i industrije kao okosnice koncentracije stanovništva.

Na savremenom stepenu razvoja gradova, a posebno većih, pred gradskom privredom i industrijom nalazi se niz problema čije prevazilaženje doprinosi uspešanom razvoju. Važnije međuzavisnosti ovog kompleksa mogle bi se naglasiti u sledećim tačkama: (1) rast velikih gradova može se stabilizovati stvaranjem povoljnih uslova za razvoj malih i srednjih gradova u okruženju i to prevashodno regulativnim merama razmeštaja industrijskih preduzeća, (2) povoljnim razvojem gradske komunalne privrede, može se obezbediti povoljan nivo komunalnog i

stambenog standarda i standarda kulturnih potreba koji će doprineti rastu produktivnosti u industriji; (3) razmeštajem stanovništva u okviru gradske teritorije mogu se postići optimalni uslovi utroška vremena na putovanju od mesta rada do mesta stanovanja, opsluge ili odmora; (4) koncetracijom regulativnih mera izgradnje grada (urbanističkih i zemljišnih), a preko ovih usmeravanje fondova, i drugih materijalnih stimulansa, postiže se ubrzanje i povezanost izgradnje gradske infrastrukture i suprastrukture; (5) normativno i regulativno korišćenje raspoložive gradske teritorije i fazna realizacija i u tom okviru omogućava alternativna rešenja, a to su mere zaštite vazdušnog basena u gradskoj sredini, poboljšanje sanitarnih prilika i drugih pogodnosti gradskog života, osavremenjavanje gradskog transporta, regulacija i zajedničko korišćenje transportnih i inženjerskih komunikacija



Slika 73 – Područje grada Beograda - opšti prikaz urbanizacije

Pravci teritorijalnog razvoja gradova i zahvatanje prostora za te potrebe vrlo su značajni za budućnost. Izuzimanje vrednog poljoprivrednog zemljišta za gradske i

slične namene može lako ugroziti egzistencijalne čovekove potrebe. Međutim, veliki značaj ima izbor pogodnog zemljišta za izgradnju grada i njegova racionalna upotreba.

Racionalno iskorišćenje građevinskog gradskog zemljišta i postizanje maksimalnih ekonomskih efekata investicija, mogu se postići ako se:

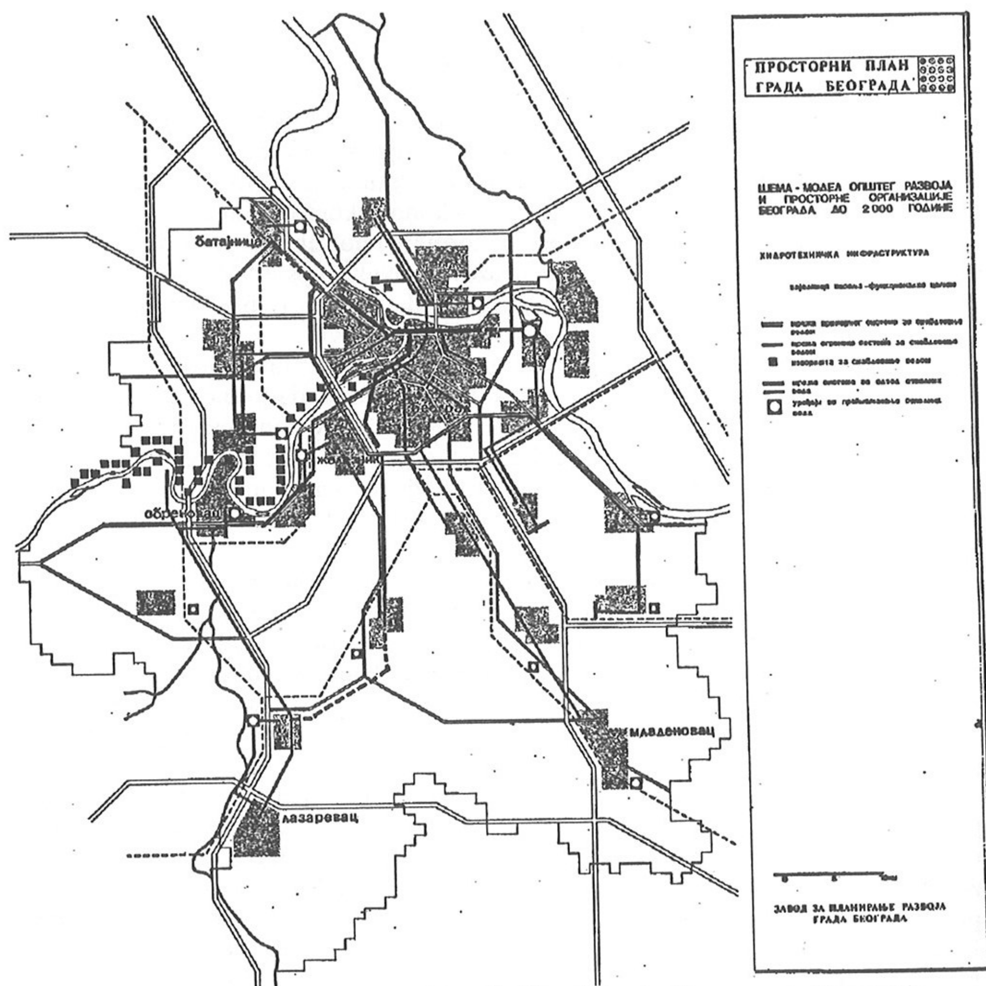
- izuzimanjem gradskog građevinskog zemljišta za izgradnju nađu najpovoljnije teritorije sa geološkog i hidrogeološkog aspekta;
- izvrši izbor zemljišta za izgradnju sa povoljnim reljefom tj. ako se utrošak rada na vertikalnom planiranju svede na minimum;
- kompaktnošću gradskih teritorija harmonično omogući izvođenje radova i objekata komunalne i saobraćajne infrastrukture i tako omogući razmeštaj objekata, gustina izgradnje i ekonomičnost u realnim granicama.

Pri izboru teritorije za izgradnju novih ili rekonstrukcij postojećih gradskih struktura mora se uvažavati više faktora: industrija, stanovanje, transport, životna sredina, komunalne usluge, rekreacija i dr. Optimalni okviri mogu se dobiti upoređenjem varijanti po njihovim tehničko-ekonomskom i arhitektonsko-planskim pokazateljima. U nekim zemljama postoje normativi potreba u prostoru za pojedine namene koje urbanistički plan mora uvažavati. Neke opšte zahteve naši planeri podrazumevaju, međutim, može biti kroisno da se pri iskorišćavanju teritorija osnovnih zona grada obavezno uvažavaju i sledeći zahtevi:

- Stambena zona po svojoj osnovnoj nameni izgradnje može da primi sve vrste objekata za stanovanje, ustanove društvenog standarda i objekte opsluživanja, parkove, skverove, trgove, ulice i bulevare. U okviru ove zone mogu se razmeštati administrativne i privredne ustanove, instituti, osnovne, više i visoke škole i objekti slične namene. U stambenim zonama nije dozvoljeno locirati industrijska preduzeća zagađivače, velika skladišta, železnička postrojenja, velike garaže, zagađivače vode, zemljišta i vazduha.
- Na teritoriji opštih gradskih društvenih centara kao zona grada nalaze se po pravilu administrativno-privredne i društvene ustanove gradskog značaja, hoteli, parkovi, bulevari, trgovi i zone opsluživanja. Mogu da se nalaze i pojedinačni stambeni objekti, ustanove i preduzeća opšteg opsluživanja, veće garaže za automobile i veći sportski objekti, kao i neka komunalna preduzeća za opsluživanje. Ne dozvoljavaju se objekti za skladištenje, industrijski objekti, veća komunalna preduzeća, kao ni železnička postrojenja.
- Industrijske zone su po pravilu posebno izdvojene, a u njima se nalaze preduzeća i pogoni za proizvodnju i opsluživanje, železnička postrojenja i transportni objekti, putevi za opslugu zone, društveni objekti i ustanove, zaštitno zelenilo i sl. U zoni se mogu nalaziti skladišta, komunalna preduzeća i transportni pogoni. Na teritoriji zone nije dozvoljeno graditi stambene objekte, ustanove kulture i prosvete, objekte društvenog opsluživanja (osim za zaposlene), sportske objekte, bazna skladišta goriva i eksploziva i slična preduzeća opasna po gradsku sredinu.
- Zone naučnoistraživačkih i kulturnih potreba, administracije, često mogu biti izdvojene. Društveni objekti, računski centri i konstruktorski biroi čine sadržaj zone. U ove zone obično se lociraju više škole i fakulteti i preduzeća koja se bave naučnoistraživačkim radom. Ne mogu se graditi stambeni objekti, sportski objekti, objekti od gradskog značaja, skladišta i garaže gradskog značaja i sl.

- Komunalno-skladišne zone najčešće su posebno uređene teritorije gde se nalaze skladišta sa opslugom železničkim i putnim vezama, objekti komunalne privrede. Posebno su izdvojena i obezbeđena skladišta goriva i eksploziva, skladišta državnih i materijalnih rezervi, trmvajski i trolejbuski depoi.

U okviru ovih zona mogu se još locirati manja industrijska preduzeća koja ne traže sanitarnu zaštitu i transportni objekti koji ne opslužuju konkretnu zonu. Nije dozvoljeno locirati glavne vodovodne i kanalizacione objekte, stambene objekte i ustanove društvenog standarda i opsluživanja.



Slika 74 - Prostorna šema hidrotehničke infrastrukture grada Beograda

- Zone spoljneg transporta su po pravilu izdvojene, to su stanice železničke i autobuske, aerodromi, pristaništa i pristanišni objekti. U ovakvim zonama mogu se locirati industrijska preduzeća, preduzeća za opsluživanje privrede transportom, zaštitno zelenilo, pristanišna i železnička skladišta. U ovim zonama ne mogu se graditi stambeni objekti van potreba opsluge, objekti društvenih institucija, sportski objekti, svi objekti i konstrukcije koji ne zadovoljavaju tehničko eksploatacione potrebe transporta.

- Zone sanitarne zaštite su u svakom gradu najvažnije teritorije za život građana, a čine ih zelenilo i otvoreni prostori. Izolacija stambenih i drugih objekata od štetnih dejstava susednih objekata zonama zelenila može biti efikasna. U ovim zonama mogu se locirati manji opslužni i proizvodni objekti, administrativna i trgovačka zdanja, restorani i slični objekti koji su sanitarno prihvatljivi. U zoni se ne mogu locirati stambeni objekti i objekti društvenog standarda i objekti opšte gradskog korišćenja.

Osnovni pravci teritorijalnog razvoja grada kao što se to naglašava u već navedenim faktorima i u okviru takvih zona angažovanja prostora, jesu potpuno i racionalno iskorišćene (postojeće i novoosvojene) gradske teritorije, a postiže se - (1) ukrupnjavanjem strukturnih elemenata stambenih delova grada i njihovim povezivanjem sa objektima opsluživanja; (2) povećanjem gustine i spratnosti objekata; (3) rekonstrukcijom ekstenzivno izgrađene teritorije; (4) povećanjem stepena iskorišćenosti industrijskih, komunalnih i drugih lokacija i zona; (5) privođenjem nameni nezauzetih zemljišta. Sve se to može postići ako se izbor puteva intenzifikacije iskorišćavanja gradske teritorije sprovede u skladu sa računom o ekonomsko-urbanističkoj oceni efekasnosti pojedinih mera.

Jedan od važnih elemenata u izgradnji grada kakav je Beograd jeste iskorišćavanje podzemnog prostora. Razmeštaj nekih objekata gradske privrede u podzemne prostore omogućava uspešno rešavanje važnih zadataka gradske izgradnje i dinamike gradskog razvoja.

Racionalnim iskorišćavanjem i upotrebom podzemnih objekata mogu se osloboditi neke gradske površine tako što bi se spuštanjem i izgradnjom u podzemlju inženjersko-tehničkih, poslovnih i skladišnih objekata oslobodile nove zelene površine, kompletirali i bolje organizovali postojeći javni centri, administrativni kompleksi ili zone druge namene. Slično je i sa rekonstrukcijom postojećih urbanih celina. Takvim iskorišćavanjem podzemnih prostora mogu se obezbediti površine za trgove i očuvati spomenici kulture i arhitekture. Poboljšanje transportnih usluga i bolje obezbeđenje samog transporta i kretanja pešaka, podzemni prostori omogućavaju ne samo u rekonstrukciji, nego i u okviru proširene gradske teritorije. Ovaj vid izgradnje grada posebno omogućava rešavanje javnog gradskog prevoza i očuvanje i poboljšanje životne sredine. Načelno se može reći da su neograničene mogućnosti razmeštanja objekata raznih namena u podzemne prostore gradske teritorije. Među ove prvenstveno spadaju objekti inženjersko-transportne mreže, preduzeća iz oblasti trgovine i ugostiteljstva, pojedini sportski objekti, energetski i neki industrijski objekti, objekti za skladišta i komunalni objekti, kao i objekti i instalacije civilne zaštite.

Optimizacija dinamike izgradnje grada

Generalni plan razvoja grada obično je zasnovan na podlozi regionalnog prostornog plana ili prostornog plana višeg reda. Pod razradom arhitektonsko-

planskih struktura grada podrazumeva se stvaranje neophodnih uslova za normalno funkcionisanje organziacije i uzajamnih veza svih njegovih delova - proizvodnih zona, stambenih zona, sistema gradskih centara i objekata za odmor i rekreaciju građana koji žive u gradu. To podrazumeva i stvaranje kompleksnih transportnih sistema grada sa sistemom okolnih čvorišnih veza, što sve omogućava skladan razvoj grada.

Definisanje i razmeštaj urbanih struktura jedan je od osnovnih zadataka u urbanističkom projektovanju, pri izradi studija i projektno-planskih radova. Na nivou planiranja grada to su funkcionalne zone mesne zajednice i reoni, društveni centri, infrastrukturne i inženjerski objekti i sistemi.

U urbanističkom projektovanju poslednjih decenija nađeni su putevi primene kompjuterske tehnike i uvedene su optimalizacione metode ekonomije izgradnje grada. To znači da se prostor za izgradnju i funkcionalni način iskorišćavanja pojedinih delova gradske teritorije (lokacija, spratnost, zgrade i drugo) mogu iskazati u neograničenom broju varijanti. Posebno su značajna ekonomska obrazloženja koja se na nivou Generalnog urbanističkog plana mogu analizirati. Na taj način mogu se optimizirati urbanistički planovi i odrediti putevi razvoja grada, ili njegovog nekog dela, pa i konkretnog objekta.

Ekonomsko-matematički metodi optimizacije na nivou Generalnog urbanističkog plana grada može se u razmeštaju osnovne izgradnje, uz korišćenje mnoštva varijanti po osnovu spratnosti zgrada i razmeštaja po teritoriji, dobiti varijanta sa minimalnim investicijama[147] Teritorija se može razdeliti na zone i rejone ili druge elemente gradske strukture i u okviru tih elemenata tražiti njihova optimalizacija. Takva optimalna ocena može se dati za celinu, izraženu u m^2 novoizgrađenog prostora ili po površini zemljišta u ha. Pretpostavlja se da se određene urbane teritorije mogu razdeliti na jednotipske prostore stambena naselja, mesne
zajednice, rejone) i na svaku teritoriju mogu se rasporediti troškovi, uzimajući u obzir različite karakteristike objekata. Parametri koji se pri tome moraju sagledati su: jedinica koja se zahvata za izgradnju (i = 1,2...n), tip stambene izgradnje po spratnosti (j = 1,2...m), etapa izgradnje (t = 1,2...T). Sagledavanje obima izgradnje u određenoj etapi razvoja grada (u m^2 ili u ha), teritorije i razmeštaja nove izgradnje (m^2), normativa iskoristivosti teritorije, svode troškove građenja na cene (din/m^2), kao pokazatelj efikasnosti. Iz podataka struktuiranih po principu linearnog programiranja mogu se sačiniti modeli za razne funkcionalne zone grada i to ne samo za stambenu izgradnju, nego i za izgradnju industrijskih i drugih gradskih zona.

Planovi koji se obrađuju na modelima bazirani su na krupnim pokazateljima. U urbanističkom projektovanju savladani su metodi prognoziranja porasta gradova, a razrađeni su i modeli ekonomsko-matematičke optimizacije planiranja i izgradnje gradova ili njihovih delova. Neka iskustva su postignuta i u primeni modela optimalnog projektovanja u rekonstrukciji delova starog grada. Ova metodika planiranja i projektovanja omogućava da se dobije niz tehno-ekonomskih analiza o gustini naseljenosti, bilansu teritorijalnog zahvata, razmeštaju ustanova i

[147] Modeli optimizacije ovde se ne raščlanjavaju ali se mogu pribaviti i koristiti u okviru pojedinih centara programiranja.

institucija opsluživanja.

Ekonomsko-matematički metodi optimizacije na nivou generalnog urbanističkog plana grada i programa razmeštaja najbitnijih graditeljskih objekata definišu se kao izbor iz velikog broja varijanti spratnosti stambenih zgrada i pogodnog zauzimanja teritorije izbor koji treba da obezbedi minimalne troškove investicija za grad kao celinu. Uzimajući u obzir zadati obim izgradnje i ograničeni kapacitet pojedinih rejona (naselja, blokova, poteza) opšti tip modela može se iskazati kao:

$$\min \sum_{i=1}^{n} \sum_{j=1}^{m} \sum_{t=1}^{T} c_{ijt}\, x_{ijt} \ldots\ldots \qquad (1)$$

gde je:

- c_{ijt} = specifični troškovi izgradnje stambenog fonda (din/m^2) sa pripadajućim objektima opštegradskih potreba (priprema i uređenje zemljišta za izgradnju i opslužujući objekti) rejonskog i opštegradskog značaja (stambene površine u objektima j-tog tipa, u reonu i-m i na etapi t-M svedeni na određeno vreme);

- x_{ijt} = količina stambenog fonda u objektima j-tog tipa i i-n reonu, na t-M etapi razvoja grada po m^2 stambene ili opšte gradske površine.

Ograničenja koja model ima su:

$$\sum_{i=1}^{n} \sum_{j=1}^{m} x_{ijt} \geq a_t ; \quad t = 1,2.......T \qquad (2)$$

$$\sum_{j=1}^{m} \sum_{t=1}^{T} d_j\, x_{ijt} \leq b_i \quad i = 1,2.......n \qquad (3)$$

$$\text{za } x_{ijt} \geq 0 \qquad (4)$$

a_t = obim stambeneizgradnje planirane na i-toj stopi razvoja u m^2

b_i = teritorija i-tog rejona i mogući razmeštaj nove izgradnje u m^2

d_j = normativ iskoristivosti teritorije pri izgradnji zgrada j-tog tipa (m^2)

Navedeni model ima oblik linearnog programiranja. Može se primeniti u uprošćenom vidu, međutim, zavisnost troškova od razvoja gradske privrede i mesnih uslova sa jedne strane i usvojenog projektnog rešenja, sa druge, dosta se komplikuje. Za razmeštaj građevinskih objekata pomoću matematičkih modela potrebno je poznavanje specifičnih troškova raznih varijanti izgradnje bloka, naselja i rejona da bi se odredili specifični troškovi celine grada. S obzirom da to realno nije moguće, pristupa se kombinovanom metodu primene matematičkih modela i tradicionalnih metoda po kriteriju približavanja. Prvi optimalni urbanistički plan se obradi tradicionalnim metodom i tako dobiju specifični pokazatelji troškova koji sada služe kao baza optimalizacije u sledećem ciklusu.

Ekonomija izgradnje naselja i drugih prostornih celina iako veoma značajna, jer od toga često zavisi sprovođenje u život planskih zamisli, nije kod nas dovoljno izučena. Parcijalna i nepotpuna istraživanja postoje pa se, s obzirom na mogućnosti primene računskih modela, oni mogu upotpuniti kako bi imali stvarnu sliku o ekonomiji građenja grada. Ima mnogo uticaja ne samo na ekonomiju izgradnje nego i na održavanje objekata. Za arhitektonsko-građevinske parametre bitni uticaji su spratnost, obim zgrade, razuđenost fasade, broj stanova na stepeništu, veličina stana, kao i uticaji spratnosti na troškove investicionog i tekućeg održavanja. Ovi parametri graditeljskog karaktera imaju značajne ekonomske efekte i mogu veoma da osciliraju. Uticaji troškova komunalnog uređenja, kao što je u ranijim poglavljima prikazano i za Beograd, opadaju sa porastom gustine naseljenosti. Za gustinu od 130 stanovnika/ha do 280 stanovnika/ha, troškovi komunalnog uređenja zemljišta, prema švedskim istraživanjima, iznose od 34 do 14% ukupnih troškova izgradnje naselja. Za gustinu naseljenosti od 300 i više stanovnika/ha su konstantni. Naravno, uzeti su samo sekundarni a ne i primarni troškovi komunalnog uređenja. Ima mnogo uticaja i ograničenja u planiranju i projektovanju stambenih naselja kada su u pitanju ekološki faktori, to su zaštita vazduha od zagađenja (direktne i indirektne mere), zaštita od buke (direktne i indirektne mere), termička (spoljni zidovi, tavanica i krov) i radijacijska zaštita. Prirodni faktori koje projekti i urbani kompleksi, takođe, moraju obuhvatiti su insolacija, provetravanje, osvetljenje, termička izolacija i vlažnost.

Kao što se iz ovoga može naslutiti, kvantitativna i kvalitativna organizacija prostora može mnogo da utiče na psihološko, sociološko i zdravstveno stanje korisnika objekata i urbanog prostora. O kompleksnom uticaju na čoveka kod nas, nažalost, nema dovoljno istraživanja.

Vrednovanje kvaliteta urbane sredine stanovanja podrazumeva raščlanjavanje bitnih komponenti naselja na osnovu sistemske analize, posmatranja i merenja mnogih faktora i njihovog sintetizovanja. Sve to govori da se mnogi utcaji teško mogu uspešno savladati bez modelskog i sistemskog programiranja. Optimalna ekonomska ocena doneta na osnovu realnih saznanja može dati dobra rešenja u kompozicionom, oblikovnom i funkcionalnom smislu, a to i jeste najvažniji cilj.

Organizacija izgradnje, projektovanje i uređivanje gradskog zemljišta većih urbanih celina (stambeno naselje, blokovi, potezi u rekonstrukciji) koje čine deo gradskog organizma nije samo investicioni problem nego je bitan element dinamike izgradnje grada i njegovog prostornog razvoja. Veće urbane celine su prostori

različite, ali u isto vreme komplementarne namene, čija izgradnja zahteva prethodno proučavanje i usklađivanje velikog broja uticaja. Među ovima su položaj i namena objekata, kapaciteti, prioriteti, potencijalni investitori, prostori opšte namene, imovinski i vlasnički odnosi (pre i posle izgradnje), uspostavljanje novih odnosa i dr. U periodu stvaranja potpunije koncepcije izgradnje grada, što se dešavalo polovinom 70-tih godina, bilo je teškoća koje su nastale zbog propisivanja cena izgradnje što je dovodilo do apsurdnih situacija. U periodu od 1968-1971. godine uvodi se potpuniji sistem izgradnje većih urbanih celina, adekvatnije primenjuju propisi o uređivanju i korišćenju gradskog građevinskog zemljišta, uvodi se kompleksna izgradnja za tržište. Na oko 70% lokacija na kojima su građeni stanovi sa više od 1000 stanova na lokaciji. Iz jedne analize[148] se vidi da je procentualno (%) učešće u ukupnim troškovima uređivanja zemljišta za 16 većih lokacija (od ukupnih ulaganja) bilo 48,5% utrošeno na pripremu (urbanistička i druga tehnička dokumentacija, asanacioni radovi i pribavljanje zemljišta), 35,2% za komunalno opremanje (saobraćajnice, vodovod i kanalizacija, elektroenergetska mreža, TT mreža, toplifikacija, slobodne površine) i 16,3% za primarnu komunalnu mrežu (učešće kod komunalnih organizacija). U okviru ovih lokacija ekstremni odnosi su za pripremu zemljišta min 10,3%, max 79,0%, za komunalno opremanje min 18,2%, max 66,7% i za primarne komunalne instalacije min je 3,0% a max 31,7%. U ukupnim troškovima uređenja zemljišta apsolutna vrednost obračunata na 1 m^2 stana za ekstremni odnos min/max je 1:2,42. Osnovni faktori koji određuju ovaj odnos jeste gustina naseljenosti (stan/ha) i obim raščišćavanja i rušenja na lokaciji koja se gradi. Prema tome, faktori koncentracije izgradnje urbanih objekata na pogodnim gradskim prostorima za određene namene (stanovanje, privređivanje, rekreaciju, opslugu i saobraćaj) jesu najbitniji elementi sveopšte gradske ekonomije pa otuda i racionalne dinamike izgradnje grada. Polazeći, pri tom, od savremenih procesa metropolizacije i ruralno-urbanog kontinuuma urbanizacije mogu se za gradove, pa i za Beograd, naći optimalni kriterijumi razmeštaja. Tako je za funkcionisanje grada bitno uspostaviti ravnotežu između težnje da ljudske aktivnosti koje obezbeđuju život stanovništva što više približe potrošaču a da se pri tome smanje ekonomski motivisane potrebe i troškovi transporta dopremanja proizvoda gradskom stanovništvu kao i da se u načelu teži da stanovništvo bude nastanjeno u blizini radnog mesta (školovanja i opsluge). U osnovi motivacije moraju biti troškovi života, odnosno troškovi transporta i ekonomije vremena.

Locirane gradograditeljske ekonomske baze grada treba da zavise od karaktera grada, funkcije i modela gradskog razvoja, ali i od načina iskorišćavanja pogodnog zemljišta (prirodne pogodnosti, ekološke posledice i sl.). Lokacija industrije zavisi mnogo od modela gradskog razvoja i načina eksploatacije zemljišta, pa su moguće varijante na bazi izvozne ekonomije ili na bazi pretežno uslužne ekonomije. Naročito su veliki problemi u savremenom saobraćaju, jer se povećavaju suprotnosti između brzog spoljnogradskog i sporog unutargradskog saobraćaja. U gradu na svim nivoima razvoja, i razvoja tehnologija, saobraćaj izaziva prenatrpanost

[148] Prema studiji "Investiciono programiranje radova na uređenju građevinskog zemljišta u Beogradu" - obrađivač K. Vujović, M.Babić-Bogojević.

prostora. Otuda je "ključno pitanje koliku naseljenost i koji sistem aktivnosti i korišćenja zemljišta predviđamo za urbana područja da bi i pod različitim uslovima i normama obezbedili zadovoljavajuću urbanu sredinu u kojoj narod može da se kreće"[149] . Sve se to naročito izražava u suprotnostima - (1) između lokalnog i tranzitnog saobraćaja, (2) između parkinga i kretanja kola i (3) između pešaka i vozila. Izlaz je u horizontalnoj, vertikalnoj i vremenskoj separaciji. U vezi sa ovim problemom američki stručnjak W.Owen navodi primer Beograda - "U Beogradu, Jugoslavija, odgovor na kogestiju u centralnom gradu u 1960. godini bio je pokret podizanja potpuno novog planiranog grada preko Save i na desnoj obali Dunava na 10.000 ha poljoprivrednog zemljišta. Visoko-spratni apartmani moderno projektovani i koloritnog eksterijera sagrađeni su za 100.000 ljudi. Pedeset procenata površine grada sačuvano je za parkove sa širokim zelenim površinama duž reka za muzeje i javne zgrade"[150]

Prostorna homogenost pojedinih sektora (stanovanje, trgovački, industrijski, kulturni, naučni i dr.) postiže se saobraćajnom infrastrukturom tako da su glavni elementi grada najčešće: (1) centralno poslovno jezgro, (2) čista industrija, (3) zagađujuća industrija, (4) velika skloništa i pristaništa i (5) stanovanje. Manji centri mogu biti parkovi, kulturni centri i poslovne četvrti.

Pitanja planiranja i izgradnje grada odavno su aktuelna tema društva. Neka iskustva iz razvoja i izgradnje grada 70-tih možda mogu korisno poslužiti, ali je mnogo važnije da se makar i delimično istaknu ogromni napori stručnjaka, društveno-političkih struktura grada, graditelja, i samih građana Beograda na ovim zadacima.

Mnoge dileme ostaju i trajaće. Na jednom simpozijumu OUN (Pariz, 1965. godine) ugledni stručnjak, urbanista svetskog glasa (R.Mace) zapitao se "Kako postići da plan urbanizacije ne bude samo prenesena slika na teren i definiicija ideala koji brzo zastarevaju. Kako da izmenimo naše istraživačke postupke.... da bi plan postao okvir usaglašenih akcija" To pitanje je i danas aktuelno iako imamo mnogo bogatija iskustva i mogućnosti.

Kada je juna 1973. godine započeo rad na realizaciji Generalnog urbanističkog plana "Beograd 2000", Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda ukazivala je u posebnom elaboratu - "Neki predlozi i mišljenja u vezi sa organizacijom rada na prostornom razvoju i izgradnji Beograda" - na realnost i faktore za plan koji se daje za 30 godina unapred. Ukazano je da su ekonomski uslovi privređivanja izloženi različitim ekonomskim uticajima, da se opravdano mogu očekivati odstupanja u pogledu predviđenog porasta nacionalnog dohotka i da je to u planu najmanje pouzdan podatak. Zato razvojna linija plana, rečeno je, od današnjeg stanja do 2000. godine "može se shvatiti kao kriva koja polazi od sadašnjih potreba i mogućnosti kao jasno određenog početka i lepeze mogućih nastavaka čije su putanje i krajnje tačke, kako po vremenu, tako i po nivou dosta različite".

U osnovi razvojnog puta izgradnje Beograda to se i desilo, iako je potrebno da se izvrši ozbiljna analiza svih zbivanja, ovde istaknuta neka od zbivanja (do polovine 1974. godine) mogu možda u tome pomoći, ali je činjenica da su investicije

[149] W.Owen: "Transpopt; Key to the Future of Cities" - Waschington 1969.
[150] W.Owen: "Transpopt; Key to the Future of Cities" str. 309, Waschington 1969.

usmeravane tako da nisu mogli biti realizovani mnogi programi GUP-a "Beograd 2000". Izuzetak je program stambene izgradnje, odnosno, program rešenja stambene krize i to tako što je zadovoljen odnos broja porodica i broja stanova već u 1991. godini. Suštinske promene u imovinskom statusu izvršene 1992. godine dalje su preusmerile način i postupke u zadovoljavanju stambenih potreba, pa se postavlja pitanje formulisanja nove strategije u izgradnji Beograda. Stambena izgradnja je nesporni i najznačajniji gradograditeljski element koji se menja i po karakteru i po svom značaju i danas a i u budućnosti. Pravci ovih promena samo se daju naslutiti. Biće to izgradnja pojedinačnih objekata u gradskom tkivu, a manje izgradnja novih naselja. Pitanje fazne rekonstrukcije, odnosno rekonstrukcije stambenih blokova i mesnih (stambenih) zajednica kojom se u prvoj fazi ruši i sanira samo nekvalitetni graditeljski fond, a u narednim fazama privodi planskoj urbanističkoj nameni može biti celishodan pristup u daljoj izgradnji grada. Uz to se nameću mnogobrojna organizaciona, finansijska, imovinska i graditeljska pitanja koja su u dosadašnjoj praksi bila uglavnom rešena.

Šanse su velike, ako dođe do prosperiteta kod poslovnih delatnosti (banke, agencije, korporacije, hoteli i dr.) planiranja slobodnih carinskih i privrednih zona i industrijskih zona, što može da podstakne dogradnju infrastrukturnih sistema. To, takođe, upućuje na rekonstrukciju grada pa bi bilo celishodno preispitati neke ranije razvojne programe ne samo u privrednoj nego i u opslužujućoj sferi grada.

Novi zadaci i kompleksni programi traže nove metode, primenu optimizacionih modela u radu, ali isto tako i "nove" stručnjake urbaniste, inženjere gradograditeljskog usmerenja, pravnike, ekonomske i druge kadrove koji prihvataju nove savremene procese.

LITERATURA I DOKUMENTACIJA

[1] Analiza dugoročnog usmeravanja građevinskih kapaciteta na teritoriji Beograda - Predlog Komisije za građevinarstvo Narodnog odbora grada Beograda iz decembra 1960. godine

[2] Anketa o rekonstrukciji Pariza - prevod priloga većeg broja autora, za interno korišćenje, Beograd 1966. godine

[3] Autoput kroz Beograd (koštanje radova i etapnost izgradnje) - Informacija Skupštini grada Beograda oktobra 1965. godine

[4] Arh. M.Aganović (D.Radulović i N.Kovačina) - Stanovanje u BiH (studija o gradskim naseljima i zadovoljavanju stambenih potreba) - izdanje Instituta za arhitekturu, urbanizam i prostorno planiranje Arhitektonskog fakulteta u Sarajevu, 1980. godina

[5] Beogradska kanalizacija i zaštita životne i prirodne sredine - grupa autora izdanje NIGRO "Borba", Beograd 1979. godine

[6] Beograd u brojkama 1961-1964. godina - Izdanje Zavoda za statistiku grada, Beograd novembar 1964. godine

[7] M.G.Barhin: "Gord 1945-1970. - Praktika, proekti, teoria, Moskva 1974. godine

[8] Beograd revija 2/76 - izdavač Kulturni centar Beograd

[9] Bilten - Skupština grada Beograda (1966, 1967, 1968.)

[10] Beogradski metro, studije tehničke i ekonomske podobnosti - Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda 1976. godine

[11] Borba za zdravu pijaću vodu - izdavač preduzeće Beogradski vodovod i kanalizacija, januar 1972. godine

[12] A.P.Borisov, E.J.Bubes, N.G. Revunova - Ekonomika gradostroitelstva, Leningrad 1981. godine

[13] Mr. G.Bogavac - Stanovništvo Beograda 1918-1971. godine - izdanje Muzeja grada Beograda

[14] Prof. dr V.Bjelikov - Stanovanje u regionima u razvoju - izdanje Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu (doktorska disertacija) , Beograd 1973. godine

[15] Beograd u planovima i izgradnji - izdavač Paviljon "Cvijeta Zuzorić", Beograd, juli 1980. godine

[16] Dr B.Bogdanović - Komasacija i eksproprijacija - izdanje Republičkog zavoda za javnu upravu, Beograd, 1979. godine

[17] V.Bjelikov - Generalno urbanističko planiranje - Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje Beogra, oktobar 1977. godine

[18] Dr V.Vujošević - Sistem gradova i regionalni razvoj Srbije - izdanje Časopis "Izgradnja", Beograd, 1989. godine

[19] K.Vujović i V.Tomić - Program prostornog razvoja izgradnje Beograda do 1985. godine, (metodološki pristup), Beograd, maj 1973. godine

[20] R.Vujnović, dipl.građ.inž. - Organizacija građenja i faktori koji utiču na cenu izgradnje objekata u Beogradu - DIT - tehnička tribina, Beograd, maj 1963. godine
[21] R.Vujnović, dipl.građ.inž. - Pregled dokumentacije o realizaciji naučno-tehničke saradnje zemalja članica SEV i SFRJ u oblasti zaštite i unapređenja životne sredine za period 1981-1983. godine - izdanje Saveznog zavoda za naučnu, prosvetno-kulturnu i tehničku saradnju, Beograd 1985. godine.
[22] R.Vujnović, dipl.građ.inž. - Vode Srbije - izdanje "Građevinska knjiga", Beograd 1995. godine
[23] Generalni urbanistički plan "Beograd 2000" (opšti izveštaj o prednacrtu) - Urbanistički zavod grada Beograda, juni 1971. godine
[24] Z.Gidion - Prostranstvo, vremja, arhitektura , Moskva 1984. godine
[25] Gradovi i proces izučavanja - Tribina juni 1982. godine - izdanje Centar za marksizam Univerziteta u Beogradu i Marksističkog centra organizacije Skupštine Beograd
[26] Gradska renta u našim uslovima (materijal za XVI skupštinu stalne konferencije gradova Jugoslavije - Mostar, oktobar 1966. godine) - obrađivač Savezni zavod za urbanizam, komunalna i stambena pitanja, Beograd 1966. godine
[27] Građanin - Uprava (Rezultati ankete sprovedene u Beogradu juna 1976. godine) - Gradski zavod za statistiku
[28] Građevinsko industrijska zona Mali Makiš - "IMPROS', Beograd, 1981. godine
[29] Gradski fond za puteve '62-'77 - publikacija Gradskog fonda za puteve
[30] 20 godina Direkcije za puteve grada Beograda - publikacija "Eksport pres", Beograd
[31] 25 godina "Beograd puta" (1953-1978) - publikacija "Eksport-pres", Beograd
[32] Društveno-ekonomski aspekti uređivanja i korišćenja gradskog zemljišta (finansiranje i uređivanje gradskog zemljišta u Beogradu, R. Vujnović) - publikacija Stalne konferencije gradova Jugoslavije, Mostar novembra 1966. godine
[33] K.Doksijadis - "Čovek i grad", izdanje NOLIT - Beograd
[34] Ekološki problemi Beograda - Savetovanje DIT-a Beograd, knjiga I, II, III i IV, Beograd 1990. godine
[35] Ekonomske cene komunalnih usluga (analiza prilika i stanja u Beogradu od strane Zavoda za unapređenje komunalnih delatnosti grada Beograda i nadležnih resora) - Stalna konferencija gradova Jugoslavije, jul 1961. godine
[36] Ekonomski elementi i metode u generalnom urbanističkom planiranju - Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje Beograd, juni 1971. godine
[37] Elaborat o spajanju Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda, izdat povodom završetka radova, Beograd 1968. godine
[38] Železnička stanica Novi Beograd - izdanje Direkcije za izgradnju Novog Beograda, oktobar 1969. godine

[39] Zaštita spomenika kulture na području Beograda - Zavod za zaštitu grada Beograda, sveska 1 J.Sekulić
[40] Zgrade, specijalne konstrukcije i opšta razmatranja (VI Kongres Jugoslovenskog društva građevinskih konstruktera, Bled 26-29. septembar 1978. godine
[41] Izmeštanje železničke pruge u Novom Beogradu - Izveštaj Direkcije za izgradnju Novog Beograda i Zajednice jugoslovenskih železnica, novembar 1962. godine
[42] Izveštaj o radu i završnom računu Republičkog fonda za stambenu izgradnjuza 1964. i 1965. godinu (Informacije R.Vujnovća kao predstavnika Beograda u Fondu) - SR Srbija Fond za stambenu izgradnju
[43] Izgrađenost terena i mogućnost rekonstrukcije stambenog fonda u Beogradu, knjiga I - Zavod za komunalnu i stambenu delatnost grada (inž. V.Tomić i saradnici), Beograd, 1968. godine
[44] Izveštaj Skupštine grada o radu: u 1963., 1964., 1965., 1966., 1967. i 1973. godini
[45] Informativni bilten IMS (centar za stanovanje) br. 15,16 i 17 iz 1974. godine.
[46] Informacija o pripremama i merama koje se preduzimaju za izgradnju metroa u Beogradu - Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda, Urbanistički zavod grada Beograd i "Energoprojekt" - Beograd, 1973. god.
[47] Informacija o aktuelnim problemima dalje izgradnje društveno-političke strukture Beograda - Komisija Skupštine grada Beograda za organizaciju i razvoj samoupranog sistema, Beograd, juna 1966. godine
[48] Izvorišta za snabdevanje Beograda vodom i urbanistički plan do 2000. godine - Savetovanje DIT-a Srbije 17. februar 1972. godine, referati, prilozi i diskusija
[49] Informacija o projektu Autoputa kroz Beograd - Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju grada i Direkcija za puteve grada Beograda, jul 1968. godine
[50] Informacija o osnovnim karakteristikama kompleksa uz transverzalu od Ul. 27. marta do Bulevara JNA - razrada plana Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda
[51] Industrijska izgradnja stanova - Naučni skup 14-16. decembra 1976. godine u Novom Sadu (Zbornik radova) Srpska Akademija nauka i Fakultet tehničkih nauka, Novi Sad
[52] Jedan vek Beogradskog vodovoda i kanalizacije 1892-1992. - izdanje JKP Beogradski vodovod i kanalizacija, Beograd, jun 1992.godine
[53] Korbizije Atinska povelja - izdanje Kluba mladih arhitekata, Beograd, jun 1965. godine
[54] Korbizije (Le Corbusier) - Način razmišljanja o urbanizmu - izdanje "Građevinska knjiga", 1974. godine
[55] Kompleksni pristup planiranju i izgradnji novih stambenih naselja - Ekonomska komisija za Evropu OUN za stanovanje, izgradnju i planiranje (VI sastanak, Beograd 12-16. maja 1975.godine)

[56] Koncepcija društveno-ekonomskog razvoja i program prostornog razvoja i izgradnje Beograda u periodu 1976-1985. godine (Centralna zona Beograda) - izdanje Gradskog sekretarijata za informacije, juni 1976. godine

[57] Koncepcija društveno ekonomskog razvoja i program prostornog razvoja i izgradnje Beograda u periodu 1976-1985. (Osnove, mogućnosti i strategija razvoja) - Zavod za planiranje razvoja Grada Beograda, januar 1975. godine (radni materijal)

[58] V.K.Stepanov, L.B. Velikovskii, A.S.Tarutin - Osnovi planirovki naselennih mest, Moskva, 1985. godine

[59] S.I.Kabakova - Gradaetrontelna ocenka teritorii gorodov, Moskva, 1973. godine

[60] A.Lccvr - Urbana rcvolucija - Izdanjc "Nolit" Bcograd, 1974. godinc

[61] K.Linč - Slika jednog grada, izdanje "Građevinske knjiga", Beograd, 1974. godine

[62] London's roads a programme for astion - izdanje uprave grada Londona, novembar 1967. godine

[63] La voie express rive Droite de la Seine prefecture de Paris - Informacija iz decembra 1967.godine

[64] Naselja i poreklo stanovništva - izdanje Srpske kraljevske akademije (stenografski zbornik), knjiga 26

[65] Medicinski program i projektni zadatak za izgradnju medicinskog fakulteta u Beogradu - izdanje Medicinski fakultet Univerziteta u Beogradu, obrađivač Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju grada, Beograd 1973. god.

[66] Mesečni statistički bilten Beograda - Gradski zavod za statistiku i Služba društvenog knjigovodstva, Filijala 608, Beograd

[67] L.Mumford - Grad u Historiji, izdanje "Napred", Zagreb 1988. godine

[68] Prof. B.Maksimović - Istorija ubranizma - izdanje Izdavačko-informativnog centra studenta, Beograd, 1976. godine

[69] Narodna biblioteka SR Srbije - Monografija o izgradnji. Izdavač - Jugoslovenski građevinski centar i Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda

[70] Novi predlozi i mišljenja o organizaciji rada na prostornom razvoju i izgradnji Beograda - R.Vujnović, juni 1973. godine

[71] Neka pitanja iz uređivanja gradskog zemljišta - Informacija V.Kravića, Bcograd, novcmbar 1965. godinc

[72] Nacrt programa stambene izgradnje u Beogradu od 1971-1975. godine - Skupština grada Beograda (Zavod za plan), februar 1972. godine

[73] Novi Beograd 1948-1968. godine - dr Jovan Đ.Marković, izdanje Skupštine opštine Novi Beograd, april 1968. godine

[74] Nacrt društvenog plana razvoja grada Beograda (stambeno komunalna izgradnja i stanovanje) za period od 1976-1980. godine - Zavod za planiranje razvoja grada Beograda, Beograd, maj 1976. godine

[75] Osnove prostornog plana SR Srbije (studensko analitičko - sintezni i dokumentacioni materijal) - izdanje Republičkog sekretarijata za urbanizam, stambene i komunalne delatnosti, Beograd, 1979. godine

[76] Osnovni ekonomsko-politički problemi društvenog plana Jugoslavije, 1964-1970. godine - Komunikacijski materijal Saveznog zavoda za planiranje, Serija B, br 34 od aprila 1964. godine

[77] Oprema novih naselja - studija, Savezni zavod za urbanizam i komunalna i stambena pitanja, Beograd, 1965. godine

[78] Organizacija građenja i faktori koji utiču na cenu izgradnje objekata u Beogradu - Tehnička tribina DIT-a Beograd (autor R.Vujnović) maj 1963. godine

[79] Paramctri i kritcrijumi za planiranjc i programiranjc stambcnih nasclja - JUGINUS Beograd i CRBIS Novi Sad, 1977. godine

[80] M.Perišić - O prostornom planiranju - izdanje "Građevinske knjige" Beograd 1995.godine

[81] Dr B. Piha: Ekonomska politika i metodi usmeravanja razvoja gradova Jugoslavije - izdanje Zavoda za unapređenje komunalne delatnosti SR Srbije, Beograd, 1964. godine

[82] Dr B.Petrović - Beograd u borbi i revoluciji 1941-1945. godine

[83] Planiranje gradova i projektovanje gradskih sistema i podsistema - publikacija Stalne konferencije inženjera jugoistočne Evrope (COPISEE0) sa zasedanja u Sarajevu, septembar 1980. godine

[84] Planovi, projekti i realizacije Beograda - publikacija Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju grada, Beograd, oktobar 1969. godine

[85] Prostorno planiranje regiona Beograd - Urbanistički zavod grada Beograda i Gradski zavod za društveno planiranje, Beograd, mart 1974. godine

[86] Podzemni pešački prolazi na Terazijama u Beogradu - publikacija Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda izdata povodom završetka radova, Beograd 1968.godine

[87] Program uređivanja građevinskog zemljišta za period 1971-1975. godine, godišnji izveštaji o realizaciji i drugi materijali Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda

[88] Program uređivanja građevinskog zemljišta i plan etapnog urbanističkog razvoja, izgradnje i rekonstrukcije Beograda za period 1968-1971. godine - Predlog Skupštini grada Beograda sa Odlukom za usvajanje, Beograd, decembar 1968. godine

[89] Problem urbanističkog razvoja Beograda - arh. A.Đorđević, Beograd, april 1966. godine

[90] Problematika stanarine u Beogradu - Informacija Sekretarijata za stambene i komunalne poslove i građevinarstva Skupštine grada Beograda, jun 1966. godine

[91] Program stambene izgradnje na području grada Beograda od 1961. do 1965. godine - materijali za sednicu Skupštine grada

[92] Predlog mera za brže uređenje industrijskih metoda građenja stanova - Informacija Odboru za privredu Izvršnog veća NR Srbije, feb. 1963. god.

[93] Predlog mera za dalju izgradnju u Novom Beogradu - Informacija Privrednoj komori Beograda, februar 1963. godine

[94] Program prostornog razvoja i izgradnje Beograda do 1985. godine (zadatak i Odluka) - Urbanistički zavod grada Beograda, Beograd, april 1974. godine

[95] Rezultati ankete o finansiranju i kreditiranju stambene izgradnje preko gradskog i opštinskih fondova u Beogradu za 1962. i 1963. godinu - Inormacija Zavoda za komunalnu i stambenu delatnost grada Beograda, Beograd, 29. februar 1964. godine

[96] Racionalna stambena izgradnja (Savetovanje, Beograd, 27-28. juna 1963. godine) - Izdanje DIT-a Srbije, Časopis "Izgradnja"

[97] Rezultati ispitivanja društveno-političkih struktura Beograda i predlozi za njenu dalju izgradnju - Skupština grada Beograda - Komisija za organizaciju i razvoj samoupravnog sistema, oktobar 1966. godine

[98] Savetovanje o osnovama Prostornog plana SR Srbije (održano od 11. marta do 1. aprila 1980. godine u Srpskoj akademiji nauka i umetnosti) - izdanje SANU - Predsedniištvo, knjiga 4, Beograd 1984. godine

[99] Savetovanje - značaj osnovne organizacije i iskustva demonstracionih gradilišta - "IMPROS" - Beograd, jula 1973. godine

[100] Savetovanje o industrijalizaciji stambene izgradnje, Beograd 19-21. oktobar 1960. godine - materijali Savezne građevinske komore Beograd

[101] Skupština grada Beograda - materijali sa sednica - 20. decembar 1973. godine, 8. april 1966. godine, 23. juni 1964. godine

[102] Skraćeni prikaz idejnog rešenja postrojenja "Veliko Selo" za prečišćavanje upotrebljenih voda centralnog kanalizacionog sistema Beograda - inž. Gilbert Associates

[103] Stambena izgradnja komunalna izgradnja i finansiranje u metropolitenskim područjima - Biro za komunalna istraživanja, Garaito, Kanada (hidehiko Gazanami)

[104] Stenografske beleške sa sednica Gradskog fonda za finansiranje uređivanja gradskog zemljišta i zapisnici sa godišnjih sastanaka sa Predsednikom Skupštine grada

[105] Stambena izgradnja i stanovanje u Beogradu (materijal za Sabor grada) - Skupština grada Beograd, oktobar 1073. godine

[106] V.K.Stepanov, L.B.Velikovskii, A.S.Tartin - Osnovi planirovki naselennih mest, Moskva 1985. godine

[107] Stroitelstvo i arhitektura Moskvi - Časopis br. 11, novembar 1966. godine

[108] Studija tehničko-ekonomske podobnosti brzog javnog gradskog saobraćaja u Beogradu (izvod iz studije, planske postavke 2000. godine i tehničko ekonomske postavke 2000. godine - beogradski metro) obrađivač Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda - Sektor za metro, Beograd, januar 1977. godine

[109] Stoiteljstvo Budipeštansko Metronolistina - Informacija inž. A.Kelezmža

[110] A.Stenberg, M.Schier, T.Aho - CITY PLANNING IN HELSINKI, Helsinki, mart 1974. godine

[111] Stambena privreda u uslovima reforme - R.Vujnović na XI skupštini DIT-a Srbije, Kragujevac 1966. godine

[112] Studija beogradskog metroa (knjiga V - rezime) - Zavod za studije, projektovanje i nadzor građenja ZJŽ, Beograd 1964. godine

[113] Trideset godina Zavoda za izgradnju grada Beograda - publikacija Zavoda, Beograd 1986. godine

[114] Trudi seminara na nacionalnomu i remanalnomu ilanirovani v. kačestve osnovi dla mestnovo planiravnih - Evropska ekonomska komisija OUN, zasedanje u Helsinkiju od 27. maja - 3. juna 1975. godine u Finskoj

[115] A.Todorović - Uvod u sociologiju grada - izdanje "Vuk Karadžić", Beograd 1965. godine

[116] Teze o daljem unapređenju prostornog planiranja razvoja Beograda - Urbanistički zavod grada Beograda, Beograd, decembar 1971. godine

[117] Teze i stavovi o utvrđivanju stambene politike u Beogradu za period 1963-1970. godine - materijal za diskusiju pripremljen u Sekretarijatu za stambene i komunalne poslove i građevinarstvo

[118] Tehnika 6/57, 10/58, 10/70 - Savez DIT-a Jugoslavije

[119] Urbanizam Beograda br. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 51, 52, 53,54, 57, 62, 63-65, 66, 67

[120] Urbanističke informacije br. 7, br. 10 i br. 11 - Stručno glasilo Republičkog i pokrajinskih organa uprave za urbanizam, stambene i komunalne delatnosti SR Srbije

[121] Urbanistički projekat rekonstrukcije XI i XII mesne zajednice na Vračaru u Beogradu, Knjiga 1 - Izdanje Direkcije za izgradnju i rekonstrukciju Beograda - Sektor za studije i projektovanje

[122] Fond federacije za kreditiranje bržeg razvoja privrede nedovoljno razvijenih republika i autonomnih pokrajina 1975/1

[123] A.R.Horhot - Planirovočnaa organizacia gorodskih promišlennih teritorii - izdanje Kijevskog inženjersko graditeljskog Instituta, Kijev 1967. godine

[124] Hronološki prikaz dosadašnjih aktivnosti na izradi Programa prostornog razvoja i izgradnje Beograda do 1985. godine - Urbanistički Zavod grada Beograda i Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju Beograda, Beograd, maj 1973. godine

[125] Centralna zona Beograda - Zavod za planiranje razvoja grada Beograda, maj 1976. godine 40 [126]40 godina izgradnje Beograda - izdanje DIT-a Srbije, Časopis "Izgradnja"

[127] 40 godina puteva SR Srbije (1945-1985) - izdavač Društvo za puteve Srbije, 1985. godine

[128] Časopis "Izgradnja" br. 12/76, 11-12/83, 11/76, 2/80, 12/78, 10/78, 11/77, 11/79, 12/75, 3/80, 9/82, 11/81, 5/96

[129] 40 godina građevinarstva SR Srbije - izdanje Časopisa "Izgradnja", Beograd 1987. Godine

[130] Arhiv Skupštine grada Beograda

[131] Istorijski arhiv Grada Beograda

[132] Mr. P. Rainac – Analitički prikaz rezultata istraživanja elemenata troškova uređenja građevinskog zemljišta–Zavod za izgradnju grada– Beograd 1984g.
[133] A. Brkić – Znakovi u kamenu – Savez arhitekata Srbije 1992 godine.
Dr. A. Milenković – Arhitektura politika ultra – Savez arhitekata Srbije 1996 godine.

SADRŽAJ

Strana